

ANALYSE APPROFONDIE DU QUARTIER DES VERGERS À MEYRIN



MANDANT : OFFICE DE L'URBANISME ET BUREAU DE L'INTÉGRATION ET DE LA CITOYENNETÉ DE L'ÉTAT DE GENÈVE

MANDATAIRES : LABORATOIRE DE SOCIOLOGIE URBAINE DE L'EPFL ET BUREAU MOBIL'HOMME

CRÉDITS PHOTOGRAPHIQUES : SAUF MENTION CONTRAIRE, © PATRICK GUILLIÉRON LOPRENO, 2024.

SOMMAIRE

PRÉAMBULE	4
1. PORTRAIT DU QUARTIER.....	6
2. MÉTHODOLOGIE.....	8
2.1. Méthodes d'enquête	8
2.2. Biais, précautions et limites	9
3. ANALYSE DES RÉSULTATS	11
3.1. Profils des répondantes et répondants	11
3.2. Qualité de vie, choix et aspirations résidentiels.....	13
3.3. Satisfaction vis-à-vis du logement.....	16
3.4. Satisfaction vis-à-vis du quartier	18
3.4.1. Images du quartier	18
3.4.2. Satisfaction générale	19
3.4.3. Accessibilité et mobilité.....	19
3.4.4. Commerces et services	23
3.4.5. Espaces extérieurs	25
3.4.8. Prise en compte de l'avis des habitantes et des habitants.....	28
3.4.9. Sentiment de sécurité	29
3.4.10 Sentiment d'appartenance.....	30
3.4.11.Densité et mixité	31
3.4.12.Rapports de voisinage au sein de l'immeuble et dans le quartier	34
4. SYNTHÈSE.....	37
4.1. Points forts et points d'attention.....	38

PRÉAMBULE

Le présent rapport présente les résultats d'une enquête menée dans le quartier des Vergers à Meyrin, visant à évaluer la qualité de vie du point de vue des personnes habitant et fréquentant le quartier. Cette enquête s'inscrit dans le cadre d'une étude plus large, pilotée conjointement par le département du territoire (DT) et le département de la cohésion sociale (DCS) du Canton de Genève, portant sur trois nouveaux quartiers, dont les Vergers. L'enquête répond à une double ambition :

- 1) D'une part, elle cherche à savoir dans quelle mesure les quartiers réalisés ces dernières années correspondent aux aspirations et besoins de leurs habitantes et habitants, mais aussi des personnes qui les fréquentent au quotidien.
- 2) D'autre part, elle vise à élaborer une méthodologie reproductible, qui permettra d'évaluer d'autres quartiers issus de planifications cantonales et, ce faisant, de nourrir l'amélioration continue des politiques publiques en matière d'urbanisme et de cohésion sociale.

Cette étude traduit ainsi la volonté des autorités cantonales d'articuler étroitement deux politiques publiques : la planification urbaine et territoriale et les politiques de cohésion sociale. Au sein du DT, l'office de l'urbanisme (OU) a pour mission de définir et de mettre en œuvre un cadre d'aménagement du sol favorisant la construction de logements, le développement d'activités économiques, sociales et culturelles, ainsi que la mise en valeur de l'environnement naturel et bâti. En fixant les conditions dans lesquelles promoteurs et entités publiques réalisent immeubles, équipements et espaces publics, l'OU joue un rôle clé dans la fabrique de la ville. Dans une perspective d'amélioration continue de ses pratiques, l'OU souhaite désormais se doter d'outils permettant d'évaluer la qualité de vie dans les quartiers réalisés.

Le département de la cohésion sociale, pour sa part, veille à ce que les nouveaux quartiers contribuent à renforcer la mixité sociale, l'intégration et le « vivre ensemble ». En dialoguant avec l'OU, il contribue à inscrire l'urbanisme dans une logique sociale, et réciproquement à donner aux politiques sociales une dimension spatiale et territoriale. Ce mandat s'inscrit donc dans une perspective transversale propre aux politiques de la ville et visant à ajuster les pratiques et les cadres d'action publics, pour le bénéfice de l'ensemble de la population.

Cette démarche doit être replacée dans le cadre plus général de la crise du logement à Genève. Depuis les années 1990, le canton connaît une pénurie chronique. Hormis durant la période entre 1993 et 1999, le taux de vacance n'a pas dépassé 1 % depuis presque cinquante ans. Ces dix dernières années, il oscille autour de 0,4 ou 0,5 %, des chiffres bien en deçà du seuil de 1,5 % fixé par la loi pour parler de pénurie. En 2025, le taux de vacance atteint 0,34 % pour l'ensemble des logements, et même 0,21 % pour les 4 pièces¹.

Face à cette situation, la politique du logement genevoise se déploie principalement dans les zones de développement, où sont construits la majorité des nouveaux logements. Dans ces zones, les plans localisés de quartier (PLQ) définissent les conditions précises des constructions : volumétrie, affectations, accès, stationnement, etc. La loi générale sur les zones de développement (LGZD) encadre ce dispositif. Elle impose que les logements construits dans ces zones répondent à l'intérêt général. L'État y contrôle la répartition des catégories de logements dès l'élaboration du PLQ, puis encadre les prix de vente et les loyers pendant une période de dix ans.

Depuis la réforme de 2017 (cette règle ne concerne donc pas le quartier des Vergers), la loi prévoit une répartition en trois tiers : au moins un tiers de logements d'utilité publique (LUP), au moins un tiers de logements locatifs non subventionnés, destinés à la classe moyenne ; et un tiers laissé au choix du maître d'ouvrage (PPE, locatif, coopératif).

La zone de développement vise à garantir une mixité sociale dans les nouveaux quartiers, tout en contribuant à l'objectif cantonal de porter la part de LUP à 20 % du parc locatif. Le quartier

¹ Office cantonal de la statistique - Statistique des logements vacants. 2025

des Vergers à Meyrin, conçu dans le cadre d'un PLQ en zone de développement, illustre concrètement ces choix.

Si le dispositif du PLQ a été évalué et ajusté ces dernières années, l'évaluation de la manière dont ces quartiers sont vécus et perçus par leurs principales usagères et usagers n'a pas été menée systématiquement. C'est pour répondre à cet enjeu que le DT et le DCS ont octroyé un mandat de prestation de services visant à développer un dispositif d'évaluation de la qualité de vie. Le bureau Mobil'Homme et le Laboratoire de sociologie urbaine (LaSUR) de l'EPFL ont reçu le mandat de développer une méthodologie reproductible qui pourra être appliquée dans d'autres quartiers.

Le dispositif mis en place s'appuie sur l'approche développée au LaSUR dans le cadre du Programme national de recherche 54 sur les arbitrages résidentiels des familles puis consolidée dans plusieurs études récentes. Elle intègre à l'identification des critères d'appréciation les plus importants une compréhension des clivages en matière de modes de vie, ceux-ci expliquant les différentes manières d'envisager la qualité de vie dans un environnement bâti. L'approche s'articule autour de trois dimensions du mode de vie : habiter le territoire, rencontrer l'autre et utiliser les infrastructures. Elles correspondent chacune à une qualité particulière : sensible pour habiter, sociale pour rencontrer et fonctionnelle pour utiliser.

Le dispositif d'enquête s'articule autour de deux démarches complémentaires :

- *Une enquête quantitative*, sous la forme d'un questionnaire adressé à l'ensemble de la population de 15 ans et plus des quartiers. Inspiré de la charte *Quartiers en Transition* et de la grille qualité des logements, il couvre des thèmes tels que l'accessibilité, la mobilité, la vie sociale, la qualité des espaces publics, la mixité ou encore le logement lui-même. Le questionnaire a été conçu pour être rempli en moins de 15 minutes.
- *Une enquête qualitative*, comprenant entretiens individuels, focus groups et observations de terrain. Elle permet d'analyser comment les habitantes et habitants interprètent les questions du questionnaire, offre la possibilité de traiter des sujets non couverts, examine les processus dynamiques qui sous-tendent les perceptions, en cernant l'évolution et les trajectoires des individus en matière de perception de la qualité de vie, et vise à approfondir le vécu spécifique d'individus et de catégories sous-représentées dans le questionnaire (personnes allophones, par exemple).

Cette combinaison permet d'obtenir une vision à la fois synthétique et nuancée de la qualité de vie, et de construire un dispositif qui pourra être reproduit dans d'autres contextes.

Ce rapport se concentre spécifiquement sur le quartier des Vergers, à Meyrin. Après un portrait général du quartier, il présente les résultats issus de l'enquête empirique. Ceux-ci se structurent de la manière suivante :

1. Portrait du quartier
2. Méthodologie
3. Analyse des résultats
4. Synthèse et recommandations

Pour davantage de détails sur la méthodologie, sur l'éthique et la protection des données, nous renvoyons les lectrices et lecteurs au rapport d'analyse comparatif qui accompagne ce rapport. Le rapport comparatif revient aussi plus longuement sur le contexte de l'étude, sur la notion de qualité de vie et les enjeux liés à sa mesure, et sur la façon dont la qualité se décline selon les modes de vie résidentiels.

1. PORTRAIT DU QUARTIER



DESCRIPTION

Construit sur d'anciennes terres agricoles, ce quartier s'intègre dans la continuité de la Ville de Meyrin et s'inspire de la morphologie urbaine des quartiers avoisinants, avec trois gabarits se rapprochant du tissu villageois, de la Cité et des tours de Champs-Frêchets. Le chantier s'ouvre en 2013, les premières livraisons interviennent dès 2016 et l'ensemble est achevé en 2023.

Le quartier accueille des logements et des activités, ainsi que des équipements publics (groupe scolaire, crèche, patinoire, piscine, terrains de sport) et se caractérise par des espaces publics majoritairement piétons, dont l'Esplanade des Récréations comme axe structurant. Situé en extension de la ville de Meyrin, en lisière de l'agglomération, le quartier bénéficie d'arrêts de tram/bus aux abords (bien que parfois éloignés selon les secteurs) et de vues ouvertes vers le Jura et la campagne.

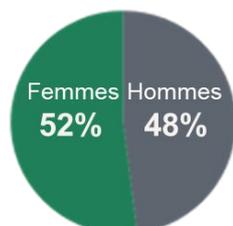
Initiée par la Commune de Meyrin (propriétaire d'environ la moitié des droits à bâtir) et portée par une démarche participative, l'opération a attribué ses droits de superficie à des coopératives. L'écoquartier compte 1 350 logements répartis dans 30 bâtiments, environ 4 000 habitantes et habitants et 10 000 m² d'activités ; tous les immeubles sont certifiés Minergie-A et le parc combine coopératif, LUP/subventionnés et PPE.

CARTE D'IDENTITÉ

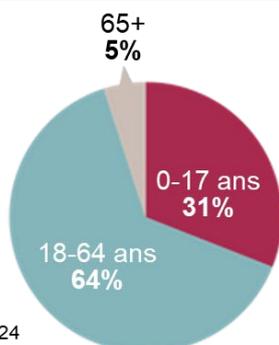
- ▶ 30 bâtiments
- ▶ 3888 habitants
- ▶ Équipements publics : groupe scolaire et école spécialisée



DONNÉES SOCIO-DÉMOGRAPHIQUES



Données OCSTAT 2024



2,5%

Part de chômeurs inscrits par rapport à la population totale (2024) VS 4,3% dans le canton de Genève (OCSTAT 2024)

66,4%

Part de bénéficiaires de subsides d'assurance-maladie par rapport à la population totale (2023) (OCSTAT 2023)

SURFACES

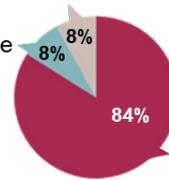


- ▶ 160'000 m2 de terrain concernés par le projet
- ▶ 27'780 m2 de sous-sol
- ▶ 127'610 m2 d'espaces ouverts au public

Surface brut de plancher (SBP) par affectation

Équipement public

Commerce



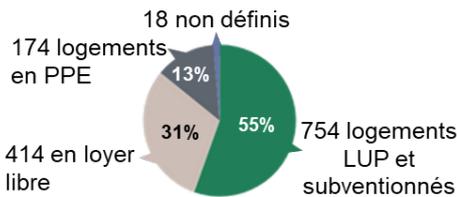
Logement

Données QeT

LOGEMENTS



1360 logements



Parmi ces 1360 logements, 468 sont en coopérative (répartis dans 7 coopératives)

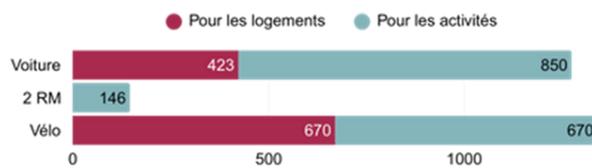
Données CI / Office du logement / Propriétaires

MOBILITÉ



- 🚗 5 véhicules d'autopartage
- 🚲 Offre Donkey Republic disponible

Nombre de places de stationnement selon le mode



Données QeT

CONTEXTUALISATION*

POINTS FORTS



- ▶ Espaces de vie calmes (autre bruit des avions) et sécurisés, majoritairement sans circulation motorisée, organisés autour d'un axe structurant.
- ▶ Chaîne alimentaire au cœur de l'identité du lieu : jardins partagés, coopérative agricole, épicerie de proximité, animaux.
- ▶ Mixité sociale et générationnelle assurée par une diversité de logements (dont logements encadrés pour seniors) et la présence de fondations.
- ▶ Dynamique collective soutenue par un réseau associatif engagé, des espaces partagés et des lieux mutualisés, majoritairement impulsés par les coopératives.
- ▶ Équipements scolaires, parascolaires, culturels et sportifs à proximité directe du quartier (crèches, école, ludothèque, piscine, terrain de foot, etc.).

POINTS D'ATTENTION



- ▶ Changement d'échelle vis-à-vis du village historique et lien avec la cité à renforcer (traversée de la rue des Vernes).
- ▶ Morphologie et environnement contrastés : alternance entre des bâtiments aérés et des secteurs dans lesquels les vis-à-vis sont plus forts ; tours plus imposantes en bordure de la route de Meyrin (exposition au bruit).
- ▶ Arrêts de tram / bus parfois éloigné selon les zones habitées, frein potentiel à l'usage des TP.
- ▶ Situation économique fragile pour les activités commerciales et de restauration du quartier.
- ▶ Accès automobile restreint et parking centralisé, au bénéfice de la sécurité et des mobilités douces, mais potentiellement contraignant pour les personnes à mobilité réduite.

*Éléments issus d'analyses de quartier existantes (notamment QeT, démarche "territoire durable de qualité"), d'entretiens avec les planificatrices et planificateurs des quartiers et de nos propres observations.

2. MÉTHODOLOGIE

2.1. Méthodes d'enquête

Cette enquête a été menée selon deux approches complémentaires articulant des volets quantitatif et qualitatif afin d'appréhender la qualité de vie dans les quartiers étudiés de manière à la fois synthétique et nuancée.

Questionnaire en ligne

Le premier volet, quantitatif, a pris la forme d'une enquête de satisfaction en ligne. Attentif au point de vue des groupes les moins représentés, le groupe de direction du projet a choisi d'inclure les mineures et mineurs de plus de 15 ans. Une lettre a été adressée à l'ensemble de la population de 15 ans ou plus. En outre, des affiches ont été apposées à différents endroits (hall d'immeubles, commerces) du quartier avec la volonté de favoriser la participation de la population, mais aussi des usagères et usagers. Nous avons également effectué une permanence le 16 avril et distribué des flyers. Les affiches, les lettres et les flyers contenaient des explications et des liens (codes QR et liens simplifiés) vers le questionnaire en ligne. Pour encourager la participation, nous avons aussi annoncé un tirage au sort pour gagner des bons de 50 CHF valables dans 200 commerces genevois. Cinq habitantes ou habitants des Vergers ont ainsi reçu un bon à l'issue de l'enquête.

Le questionnaire contenait des questions sociodémographiques (genre, groupe d'âge, statut d'occupation du logement, revenu, etc.) ainsi que des questions sur les raisons de l'emménagement et les aspirations résidentielles (les lieux et types de logements préférés). Une série de questions concernait la satisfaction vis-à-vis du logement et de ses différentes dimensions, puis une série de questions sur différents aspects du quartier, regroupés en thèmes :

- Accessibilité et mobilité
- Commerces, services et vie sociale,
- Qualité des espaces et cadre de vie
- Densité, mixité sociale et mixité générationnelle du quartier

Afin de tenir en compte de l'importance variable que chaque indicateur peut avoir selon la personne, nous avons à chaque fois demandé le degré de satisfaction par rapport à un critère (par exemple s'il est facile d'y venir en voiture), puis de préciser à quel point c'est un critère important de son point de vue. En effet, la qualité de vie dépend de critères pondérés différemment selon chaque personne.

Pour les personnes fréquentant le quartier à d'autres titres que celui d'habitante ou d'habitant (pour le travail ou leurs loisirs, par exemple), nous avons adapté le questionnaire pour ne garder qu'une partie des questions sociodémographiques et les questions concernant le quartier.

Entretiens individuels sur place

Un volet qualitatif a été développé afin de compléter et d'enrichir les données chiffrées. Celui-ci visait quatre objectifs :

- 1) analyser comment les habitantes et habitants interprètent les questions du questionnaire pour faciliter la compréhension des résultats statistiques
- 2) offrir la possibilité de traiter des sujets non couverts par le questionnaire
- 3) examiner les processus dynamiques qui sous-tendent les perceptions, en cernant l'évolution et les trajectoires des individus en matière de perception de la qualité de vie
- 4) approfondir le vécu spécifique d'individus et de formes de vie sous-représentées dans le questionnaire

Des entretiens ont été menés de manière spontanée avec des personnes rencontrées sur place, ainsi que lors de la permanence annoncée à l'avance afin de permettre aux habitantes, habitants et visiteuses et visiteurs de venir échanger avec l'équipe en charge de l'étude.

Des entretiens semi-directifs ont permis d'aborder les grands thèmes du questionnaire, tout en laissant la possibilité d'aborder d'autres sujets évoqués librement par les participantes et participants. Les échanges ont eu lieu avec :

- des personnes ayant déjà répondu au questionnaire,
- des personnes ne l'ayant pas rempli,
- des adultes et des mineures et mineurs à partir de 15 ans.

Ces entretiens ont également été l'occasion de recueillir des informations localisées : les personnes interrogées pouvaient montrer directement les lieux ou situations évoquées, facilitant ainsi la contextualisation des propos.

La majorité des échanges ont eu lieu en face à face individuel, mais certains se sont déroulés en petits groupes ou avec des couples. Dans tous les cas, les personnes étaient informées de la démarche de recherche, du traitement confidentiel des données et de l'anonymisation garantie de leurs propos.

Focus group

Un *focus group* (ou groupe de discussion) est une méthode qualitative consistant à réunir un petit groupe de personnes pour discuter d'un sujet précis, sous la conduite d'une animatrice ou un animateur (dans ce cas, les chercheuses et chercheurs mandatés). Cette technique permet de recueillir des points de vue, perceptions et expériences variées dans un cadre interactif, où les échanges entre participantes et participants peuvent enrichir la production d'informations.

Pour l'étude des Vergers, un focus group d'environ 1 h 30 a été organisé, avec six participantes et participants. Ce focus group a été constitué en recontactant, de manière aléatoire, cinquante personnes ayant laissé leurs coordonnées à la fin du questionnaire pour participer à ce type de rencontre.

2.2. Biais, précautions et limites

Afin de garantir la transparence et de faciliter l'interprétation des résultats, il est important de signaler les principaux biais et limites de cette recherche, ainsi que les précautions à garder à l'esprit lors de la lecture.

Biais d'échantillonnage : surreprésentation de certaines catégories de population

Le questionnaire en ligne, le deuxième focus group ainsi que plusieurs entretiens in situ ont réuni proportionnellement davantage de personnes de nationalité suisse, et moins de résidentes et résidents issus de logements sociaux. Ce type de biais est fréquent dans les enquêtes locales. Les résultats présentés doivent donc être interprétés en tenant compte ces limites.

Coopératrice ou locataire ? Biais d'autodéclaration et limite d'identification du bâtiment

Une incertitude persiste quant à la manière dont les habitantes et habitants des 7 coopératives que compte le quartier des Vergers ont répondu à la question sur leur statut d'occupation. La question précise était :

Concernant votre logement, vous êtes... Propriétaire ; Locataire ; Coopératrice ou coopérateur ; Colocataire ; Sous-locataire ; Pas de réponse

A l'exception de la coopérative du Niton qui compte 10 logements en PPE, les 6 autres coopératives (Polygones, Equilibre, Les Ailes, La Cigué, la CODHA et Voisinage) proposent des logements en location, c'est-à-dire que les coopératives sont propriétaires des immeubles et en assument la responsabilité et que les coopératrices et coopérateurs sont formellement locataires (dans le sens où ils et elles paient un loyer, tout en participant aux décisions et à l'élection du conseil d'administration/comité). Dès lors, les habitantes et les habitants des coopératives ont pu se déclarer tant « coopératrice » ou « coopérateur » que « locataire ». Le

choix du terme dépend certainement du niveau d'implication dans la vie coopérative. Celui-ci peut aller du simple statut de membre — achat d'une part sociale et respect des statuts — à un engagement plus soutenu dans la gouvernance ou au sein de groupes de travail. Cette implication varie selon les personnes, mais aussi selon le modèle propre à chaque coopérative: certaines reposent sur un système plus participatif que d'autres. Cette situation a un impact direct sur l'analyse des données : si une personne coche « coopératrice », il est difficile de savoir dans quelle coopérative elle réside; inversement, si elle coche « locataire », on ne peut pas exclure qu'elle habite dans une coopérative. Ce biais se relie à une limite plus large de l'étude : l'impossibilité de savoir avec certitude dans quel bâtiment vivent les répondantes et répondants, alors que le quartier comporte des bâtiments aux caractéristiques et gouvernances variées.

Poids relatif et interprétation des commentaires négatifs

Les données qualitatives recueillies — via le questionnaire, les focus groups et les entretiens — contiennent proportionnellement plus de commentaires négatifs que positifs. Cela ne signifie pas pour autant que les participantes et participants sont globalement insatisfaits :

- Les personnes interrogées ont compris que la démarche visait aussi à identifier les points faibles du quartier. Or, ces aspects nécessitent plus de détails que les aspects positifs, souvent exprimés brièvement (« quartier agréable », « bonne ambiance »).
- Les « problèmes » ont donc occupé une place importante dans les échanges, sans refléter nécessairement une évaluation globale négative.
- Il est possible que les personnes ayant accepté de participer à un entretien ou à un focus group soient aussi celles qui avaient davantage de préoccupations à partager. Nous ne disposons cependant pas d'éléments permettant de relier ce biais d'autosélection à leur niveau de satisfaction globale.
- Le présent rapport a pour objectif de dresser un état des lieux et d'identifier des pistes d'amélioration pour de futurs projets urbains. Les éléments négatifs ont donc été détaillés volontairement, car ils constituent des leviers d'action concrets.

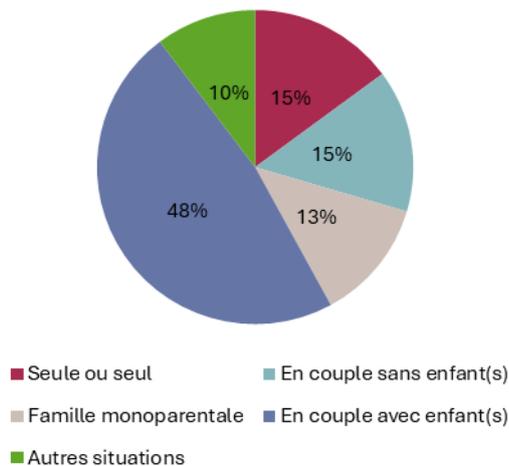
Autres précisions méthodologiques

- **Interprétation des niveaux de satisfaction**
Les questions de satisfaction portaient sur des affirmations telles que « il y a suffisamment de commerces à proximité », avec des réponses possibles allant de « tout à fait » à « pas du tout ». Pour l'analyse, les réponses « plutôt oui » sont considérées comme reflétant une satisfaction, et les réponses « tout à fait » comme une très grande satisfaction.
- **Traitement des données qualitatives**
Les éléments qualitatifs présentés proviennent des commentaires laissés en fin de questionnaire et des échanges lors des entretiens ou focus groups. Leur orthographe a été corrigée pour en faciliter la lecture, tout en conservant le vocabulaire, la ponctuation et les majuscules emphatiques d'origine. Les propos stigmatisants ou discriminatoires ont été systématiquement paraphrasés, non pour en minimiser la portée, mais afin de ne pas relayer directement des stéréotypes.
- **Croisements statistiques**
De nombreux croisements de variables ont été réalisés. Même si les résultats négatifs (absence de lien entre deux variables) sont parfois instructifs, nous ne les avons pas tous mentionnés pour des raisons de place.
- **Prise en compte des visiteuses et visiteurs**
45 personnes fréquentant le quartier sans y habiter ont participé à l'enquête dans le quartier des Vergers. Les raisons principales de leur venue sont les visites d'amies et amis/famille d'une part, et d'autre part les balades et l'utilisation des espaces extérieurs. La faiblesse de l'échantillon de visiteuses et visiteurs ne permet pas un traitement statistique séparé. Sauf indications contraires, leurs réponses sont agrégées avec celles des habitantes et des habitants.

3. ANALYSE DES RÉSULTATS

3.1. Profils des répondantes et répondants

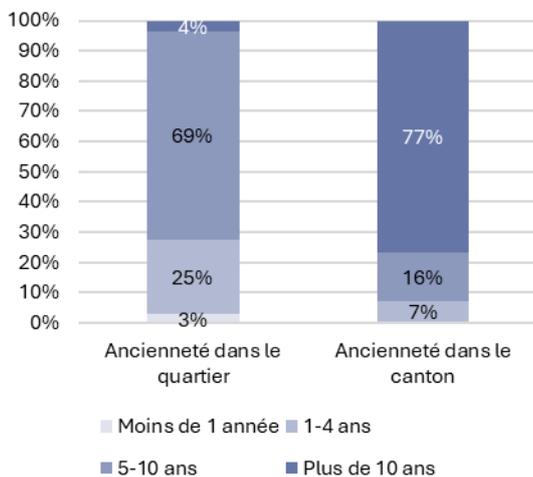
FIGURE 1 : STRUCTURE DES MÉNAGES



Dans le quartier des Vergers à Meyrin, 516 personnes ont participé à l'enquête, dont 92 % qui résident dans le quartier (et 8 % qui fréquentent régulièrement les Vergers). Fin 2024, le quartier comptait 2 815 personnes âgées de plus de 15 ans², sur un total de 3 888 habitantes et habitants. Le taux de réponse atteint ainsi 17 %.

Parmi les personnes qui ont répondu à l'enquête et qui vivent aux Vergers, on dénombre 56 % de femmes, 14 % de jeunes de moins de 25 ans, 78 % d'individus âgés de 25 à 65 ans et de 7 % de plus de 65 ans. Par rapport à la population réelle du quartier, les hommes et les jeunes sont légèrement sous-représentés³.

FIGURE 2 : ANCIENNETÉ DANS LE QUARTIER ET DANS LE CANTON DE GENÈVE



Les répondantes et les répondants illustrent le caractère jeune et familial du quartier : 7 % de personnes retraitées versus 68 % d'actives et actifs, 13 % de familles monoparentales et 48 % de familles biparentales (Figure 1).

Malgré une forte part de personnes jeunes et actives, 11 % des personnes ayant répondu à l'enquête éprouvent des difficultés à se déplacer en raison d'un problème de santé ou d'un handicap, dont 2 % estiment être fortement limitées dans leurs déplacements (la moyenne nationale est de 5 %).

Quant au profil sociodémographique des répondantes et répondants : 60 % ont une formation de niveau tertiaire (41 % au niveau cantonal), mais les personnes les plus diplômées ont tendance à participer davantage aux enquêtes ; ce chiffre ne reflète donc pas forcément la composition du quartier. 12 % n'ont pas de formation

postobligatoire (certaines personnes sont encore en formation). Sur le plan financier, environ un quart des habitantes et habitants ont des revenus de 12 000 francs mensuels bruts (ménage) ou plus et 12 % ont moins de 4000 francs.

² Pour rappel, seules les personnes de plus de 15 ans ont été invitées à répondre à l'enquête. Source : OCTSTAT 2024.

³ Source : OCTSTAT 2024.

19 % des répondantes et répondants sont propriétaires de leur logement, 50 % sont locataires et environ 30 % ont un statut de coopératrice/coopérateur. Nos analyses insistent sur les différences entre locataires, propriétaires et membres de coopératives. Celles-ci doivent être comprises aussi comme des différences de positions sociales, et non seulement de situation résidentielle. En effet, alors que 43 % des locataires ayant répondu aux Vergers ont une formation HES ou universitaire, c'est le cas de 55 % des propriétaires et 60 % des membres de coopératives. 18 % des locataires ont une formation limitée à l'école obligatoire, contre seulement 6 % des propriétaires et 3 % des membres de coopératives. En matière de revenus, la plus grande différence s'observe chez les propriétaires, dont les revenus sont nettement supérieurs aux deux autres groupes. Près de la moitié des ménages de propriétaires disposent d'un revenu de plus de 12 000 francs, contre 25 % des membres de coopératives et 19 % des locataires. En outre, 14 % des locataires et des membres de coopératives disposent d'un revenu de moins de 4 000 francs, contre seulement 1,5 % des propriétaires. Par rapport aux locataires, les propriétaires disposent donc en moyenne d'un capital économique et culturel élevé ; et les membres de coopératives des Vergers disposent d'un capital culturel élevé, et d'un capital économique légèrement plus élevé que celui des locataires, mais bien inférieur aux propriétaires.

68 % des répondantes et répondants sont suisses (56 % au niveau communal)⁴, 16 % ont le permis C et 16 % ont d'autres types de permis. 93 % habitent depuis plus de 5 ans dans le canton, dont 77 % depuis plus de 10 ans (Figure 2). Concernant l'ancienneté dans le quartier, plus de 70 % y habitent depuis plus de 5 ans.

⁴ <https://meyrin.ch/fr/la-commune>

3.2. Qualité de vie, choix et aspirations résidentiels

La qualité de vie dans les villes est souvent appréhendée à travers des indicateurs « objectifs » comme la criminalité, le niveau des loyers, la pollution ou les revenus. Si ces critères sont importants, ils ne permettent pas de saisir comment les habitantes et habitants vivent réellement leur environnement, encore moins à l'échelle de leur quartier. Certains outils visant à évaluer des quartiers incluent la perception des habitantes et habitants, mais de manière marginale, tandis que d'autres reposent uniquement sur quelques critères dont l'importance est établie à priori. Ces approches, souvent standardisées, sont limitées, car elles réduisent la complexité du vécu et codent de manière normative des situations qui peuvent être perçues très différemment selon les personnes.

À l'opposé, des enquêtes qualitatives mettent en lumière la qualité « vécue », insistant sur l'interdépendance entre logement, cadre de vie, relations sociales et conditions d'existence. Elles montrent que la satisfaction n'est pas uniquement liée aux caractéristiques mesurables d'un quartier : une personne peut se dire attachée à un lieu malgré ses défauts. Les attentes varient selon les trajectoires de vie, les besoins, les expériences passées et les aspirations ; elles peuvent même être contradictoires, comme vouloir un quartier animé, mais calme la nuit.

Pour cette étude, la qualité de vie a été abordée sous trois dimensions complémentaires : la qualité sensible (plaisir ou inconfort ressenti face à un lieu), la qualité sociale (organisation des relations entre habitantes et habitants et convivialité du quartier) et la qualité fonctionnelle (praticité de la vie quotidienne, accessibilité des services et infrastructures). De plus, l'étude analyse la qualité de vie en tenant compte de la diversité des modes de vie résidentiels, c'est-à-dire de l'articulation entre aspirations, pratiques quotidiennes et configurations familiales. Les choix résidentiels ne sont pas aléatoires : ils dépendent de priorités diverses selon les groupes sociaux, qui accordent une importance variable aux critères comme le calme, la proximité d'écoles ou la vie associative et peuvent être plus ou moins contraints par le contexte du marché du logement ou les ressources économiques à disposition. La qualité de vie apparaît ainsi comme une construction multifactorielle, influencée non seulement par le quartier, mais aussi par la santé, la situation familiale ou les conditions de logement. L'outil développé dans cette étude cherche à intégrer cette complexité en reliant satisfaction, caractéristiques sociodémographiques et déterminants identifiés dans la littérature, afin de mieux comprendre ce qui façonne l'expérience résidentielle.

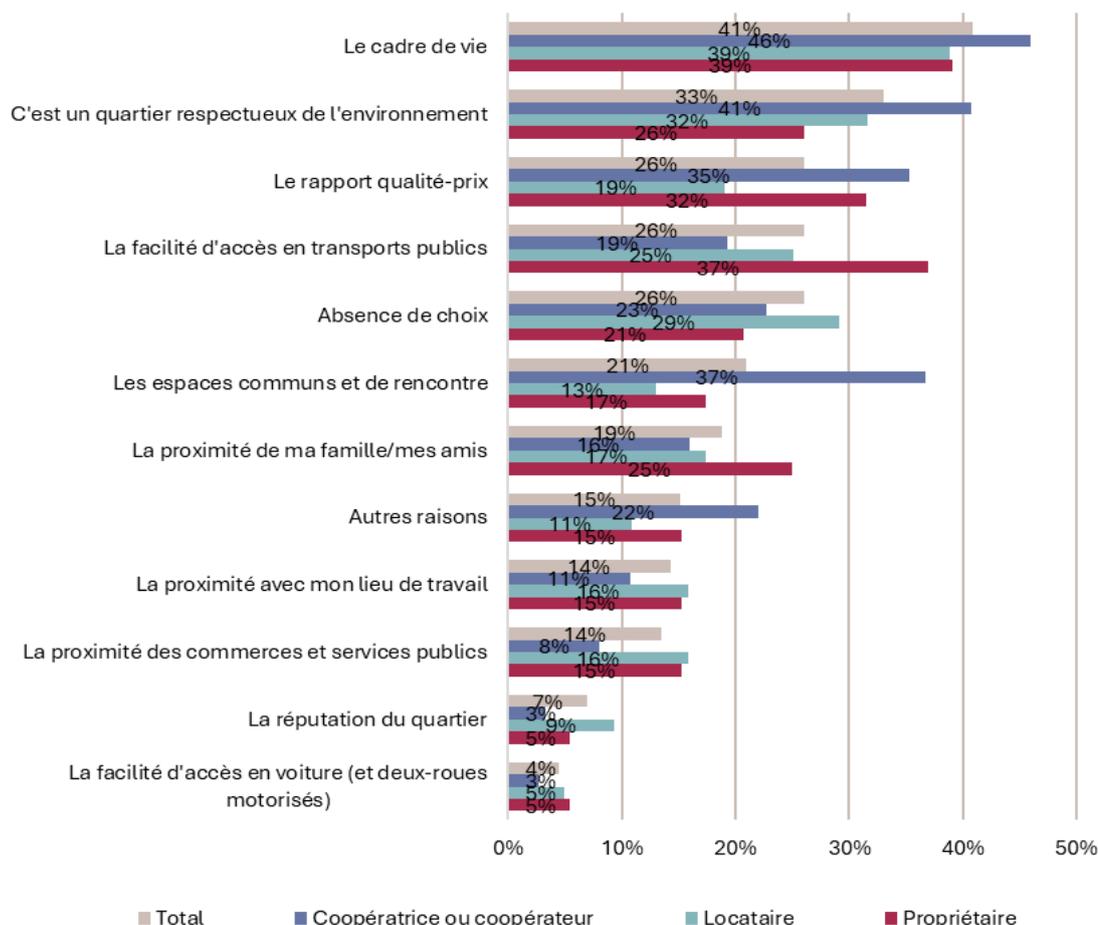
Une approche sensible à la diversité des modes de vie considère que la qualité vécue dépend en grande partie de la manière dont son environnement de vie répond à ses aspirations. Nous avons donc demandé aux répondantes et répondants les raisons pour lesquelles ils ou elles ont emménagé dans le quartier. Nous avons proposé une série de 10 dimensions du quartier qui sont souvent mentionnées dans les enquêtes sur les choix résidentiels, en demandant « Pourquoi avez-vous choisi d'habiter dans le quartier ? » (maximum 3 choix). Une 11^e option — « Je n'ai pas vraiment choisi » — a été cochée par 26 % des enquêtées et enquêtés. En effet, dans le contexte de pénurie de logements décrit en introduction, il faut disposer de revenus élevés pour pouvoir choisir librement son lieu de vie.

Parmi les répondantes et répondants ayant indiqué « Je n'ai pas vraiment choisi » seules 31 % se déclarent très satisfaites ou très satisfaits de leur quartier contre 51 % chez celles et ceux qui n'ont pas coché cette option ce qui met en évidence une satisfaction moindre lorsque le choix est perçu comme contraint.

Parmi les motifs les plus mis en avant par les habitantes et habitants des Vergers se trouvent (Figure 3) :

- Le cadre de vie (40 %)
- Le fait que c'est un quartier respectueux de l'environnement (33 %)
- La facilité d'accès en transports publics (26 %)
- Le rapport qualité-prix (26 %)

FIGURE 3 : RAISONS IMPORTANTES DANS LE CHOIX D'EMMÉNAGER DANS LE QUARTIER, SELON LE STATUT D'OCCUPATION DU LOGEMENT



Si l'on compare les raisons qui ont motivé les résidentes et résidents des Vergers à s'y installer en fonction du statut d'occupation de leur logement, quelques différences notables apparaissent (Figure 3). Notamment, les coopératrices et coopérateurs sont largement plus nombreux à être venus pour le cadre de vie, le côté écologique du quartier, mais aussi pour les espaces communs et de rencontre. Les propriétaires sont plutôt attirés par la facilité d'accès en transports publics ou la proximité avec les amis/amis et la famille. Finalement, les locataires sont davantage à avoir mentionné l'absence de choix — ce qui renvoie aux conditions du marché immobilier genevois et au fait que les locataires de logements sociaux sont particulièrement contraints dans leurs choix.

Parmi les commentaires laissés dans le questionnaire, on note l'attractivité particulière pour les familles :

Je trouve ce quartier très adapté pour la vie avec un enfant, et c'est la raison pour laquelle j'y suis venue. Si je n'avais pas eu d'enfant, je serais probablement restée en ville, mais je suis contente de mon choix. (Commentaire issu du questionnaire)

Les aspirations résidentielles de la population du quartier ont également été analysées. Celles-ci apparaissent assez diverses. Le choix le plus courant (35 %) est la périphérie d'une grande ville, ce qui correspond bien à la situation du quartier. 31 % préféreraient un village proche de la campagne (Figure 4). Enfin, 14 % opteraient pour des environnements très centraux, ou au contraire des zones clairement rurales (16 %).

Concernant le type de logement souhaité, une petite majorité aspire à vivre dans des maisons individuelles (44 %) voire mitoyennes (8 %) (Figure 5). Cet attrait pour ce type de logement se retrouve dans les autres études menées à ce sujet. Finalement, les personnes plutôt orientées vers les appartements (49 % de l'échantillon) préfèrent très largement les immeubles modernes. À ce titre, les immeubles très récents du quartier correspondent à ces aspirations.

Relevons que les coopératrices et coopérateurs installés dans le quartier valorisent davantage les caractéristiques urbaines, en termes de localisation et de typologie du bâti. Ces éléments renvoient également à l'importance accordée par ces derniers aux espaces communs et de rencontre qu'offre le quartier des Vergers, qui sont davantage présents dans l'habitat collectif et les espaces publics urbains.

Parmi les habitantes et habitants des Vergers, ce sont celles et ceux aspirant à vivre en périphérie d'une grande ville qui sont les plus satisfaites et satisfaits de leur quartier (53 % de très satisfaites et très satisfaits), ce qui s'avère cohérent avec la situation du quartier. À l'inverse, les personnes souhaitant habiter dans le centre d'une grande ville ou dans un village à la campagne sont moins satisfaites avec respectivement 42 % et 35 % de très satisfaites.

FIGURE 4 : ASPIRATIONS RÉSIDENTIELLES : LOCALISATION SOUHAITÉE

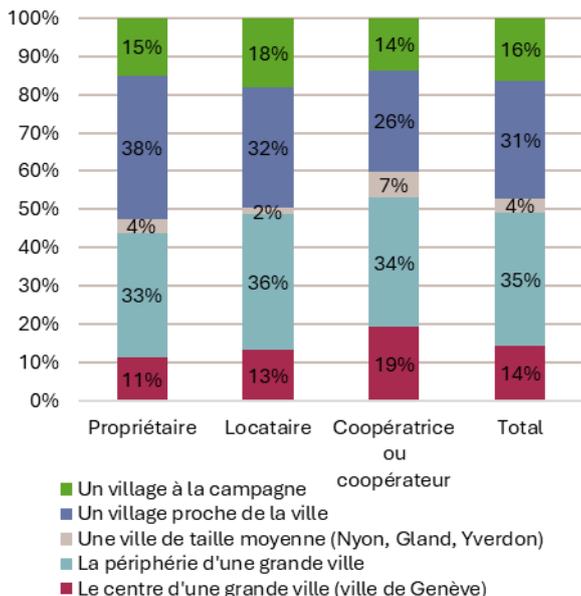
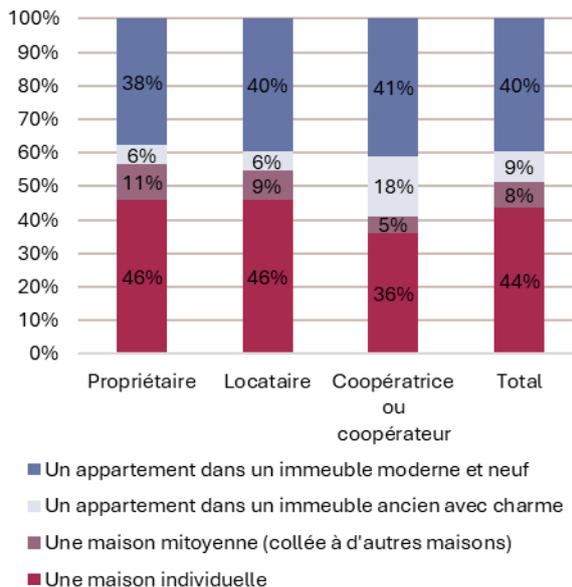


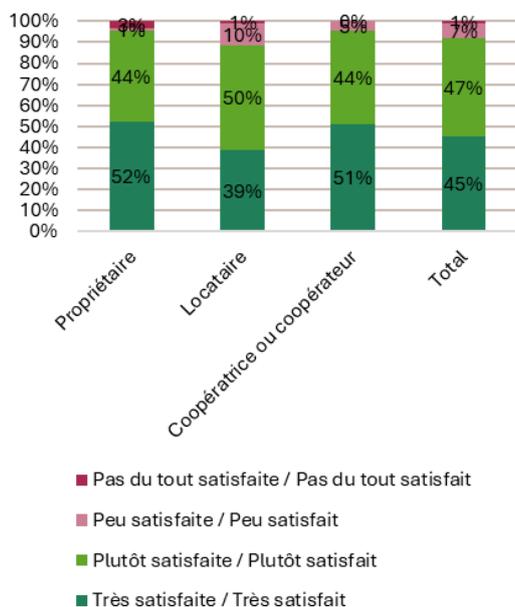
FIGURE 5 : ASPIRATIONS RÉSIDENTIELLES : TYPE DE LOGEMENT SOUHAITÉ



3.3. Satisfaction vis-à-vis du logement

De manière générale, les personnes vivant dans le quartier des Vergers sont satisfaites de leur logement : 45 % sont très satisfaites et 47 % sont satisfaites, soit 92 % des personnes ayant pris part à l'enquête (Figure 6). Il apparaît toutefois que les personnes propriétaires de leur appartement sont sensiblement plus satisfaites de leur logement que les locataires.

FIGURE 6 : SATISFACTION AVEC LE LOGEMENT



Cette haute satisfaction avec le logement se retrouve dans les différentes caractéristiques enquêtées (Figure 7). Plus de 80 % des enquêtées et enquêtés — hormis en ce qui concerne le prix (79 %) — sont satisfaits ou très satisfaits avec ces différentes caractéristiques (isolation phonique, cuisine, nombre de pièces, vue ou encore luminosité). L'appréciation la plus élevée renvoie à la luminosité des logements avec 92 % de personnes satisfaites.

Globalement, les locataires sont sensiblement moins satisfaits que les propriétaires et les coopératrices et coopérateurs, si ce n'est en ce qui concerne la vue. En effet, seuls 64 % des propriétaires se disent satisfaits de la vue depuis leur logement contre 82 % des locataires et 89 % des coopératrices et coopérateurs. Une des explications provient possiblement du positionnement des bâtiments, une majorité des logements PPE étant situés dans des bâtiments localisés du côté du village de Meyrin dont la vue

sur le Jura — à moins d'être au dernier étage — est réduite par d'autres bâtiments en aval de la pente. Finalement, les caractéristiques sociodémographiques telles qu'âge, genre, nationalité, type de ménage, revenu, etc. ne semblent pas être déterminantes pour la satisfaction avec le logement : les mêmes proportions de satisfaction apparaissent.

Le matériel qualitatif (entretiens, focus groups et commentaires laissés dans le questionnaire) apporte quelques compléments relatifs au logement. Plusieurs personnes se disent satisfaites de disposer d'un grand balcon avec une vue. De manière générale, les dégagements sur le Jura sont fortement appréciés.

Les finitions matérielles des appartements sont pointées dans plusieurs commentaires, notamment :

Dans sa globalité, le quartier est assez bien. Il y a des défauts et problèmes au niveau du logement lui-même. L'immeuble a été construit rapidement et la qualité n'est pas au top.
(Commentaire issu du questionnaire, locataire)

Le prix est critiqué dans plusieurs commentaires, pointant du doigt les loyers libres, tandis que les loyers des coopératives sont jugés raisonnables. Outre le prix, c'est surtout la disponibilité de logements, particulièrement ceux de grande taille, qui semble faire défaut. Ce sont logiquement surtout des familles qui ont laissé des commentaires à ce sujet :

Il n'y a pas assez de grands appartements (6+ pièces) pour les familles. Nous sommes 4 dans un petit 4 pièces et impossible de déménager en restant dans le quartier, car dès qu'on sort de la coopérative, les prix explosent. Nous n'agrandissons pas notre famille pour cela.
(Commentaire issu du questionnaire)

Nous sommes 6 personnes et n'avons qu'un 4 pièces, donc 2 chambres. Nous cherchons un 5 ou 6 pièces, mais c'est très compliqué, car soit c'est trop cher, soit c'est en dehors du quartier

des Vergers et nous voulons y rester. Car nous apprécions énormément ce quartier. Mais souvent on ne nous écoute pas vraiment. (Commentaire issu du questionnaire)

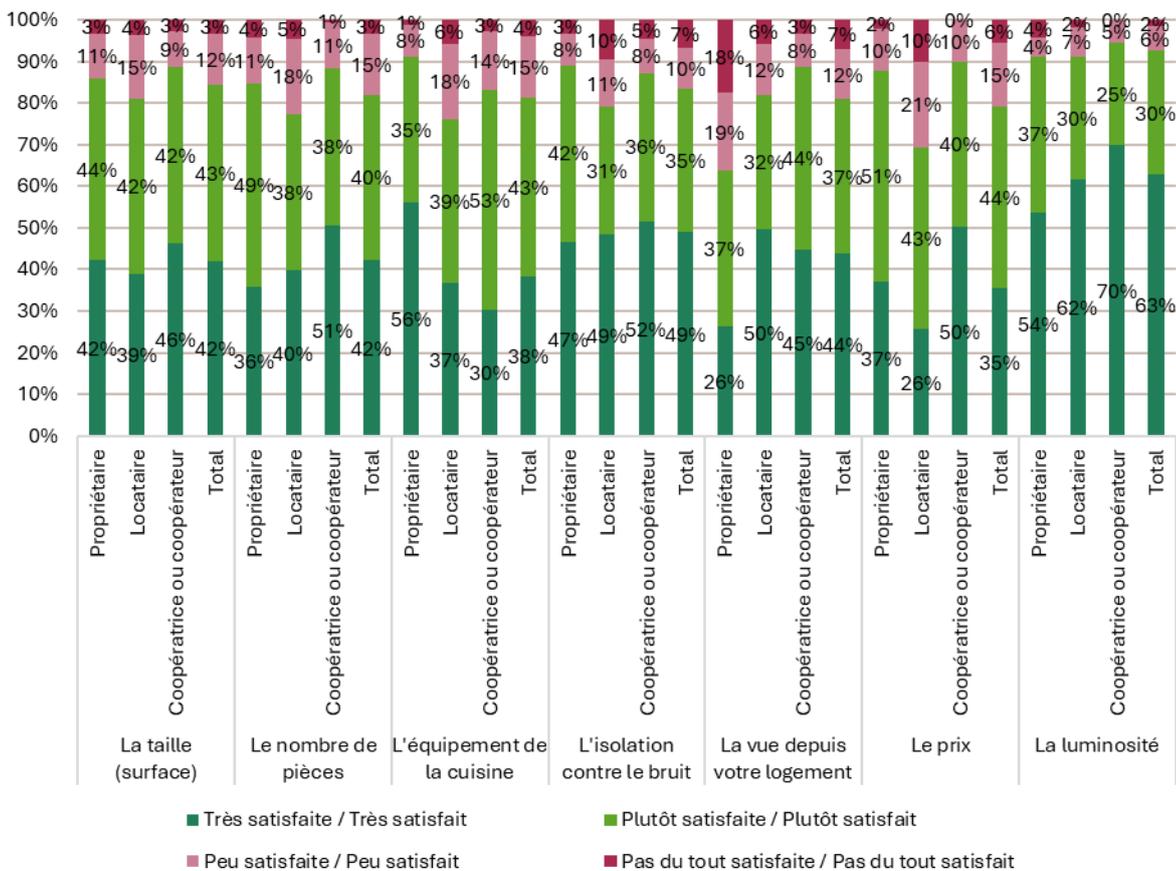
S'ils sont source de mécontentement, ces commentaires montrent également l'attractivité du quartier et la volonté d'y rester une fois installé.

Le dernier élément concernant le logement touche à l'énergie. Les Vergers disposent d'un concept énergétique visant la sobriété et priorisant les énergies renouvelables, avec des bâtiments labellisés Minergie-A/P, une production photovoltaïque, un chauffage à distance alimenté par une pompe à chaleur en réseau exploitant la chaleur fatale industrielle. Si ce dernier semble efficace d'un point de vue technique, il ne semble pas tout à fait convenir à certaines personnes, et particulièrement à certains bâtiments.

La gestion énergétique est très mauvaise ; dans mon ancien bâtiment avec les mêmes charges on me rendait tous les ans de l'argent, ici les bâtiments Minergie c'est tout juste s'il ne faut pas rajouter de l'argent ! Les premières années j'ai dû verser plusieurs centaines de francs en plus... il faut m'expliquer. (Commentaire issu du questionnaire)

Une locataire des tours a mentionné durant le focus group les prix élevés de l'électricité et la tarification dynamique (« prix spots »). Pour elle, l'électricité produite par les panneaux solaires qui équipent son immeuble ne devrait pas être aussi chère. Le fonctionnement du regroupement dans le cadre de la consommation propre (RCP) génère de la confusion et de l'incompréhension de la part des locataires. Ces personnes ne comprennent pas toujours les informations techniques figurant sur leurs factures, ayant ainsi l'impression de « se faire avoir » pour reprendre les termes entendus. Le système de regroupement et de refacturation semblant entrer en contradiction avec l'idée d'un bâtiment écologique, car partiellement autonome énergétiquement (car générant sa propre électricité).

FIGURE 7 : SATISFACTION AVEC LE LOGEMENT, DÉTAIL DES CARACTÉRISTIQUES



3.4. Satisfaction vis-à-vis du quartier

3.4.1. Images du quartier

Afin de cerner les perceptions générales du quartier, nous avons demandé aux répondantes et répondants de décrire le quartier en trois mots (Figure 8).

FIGURE 8 : PERCEPTIONS GÉNÉRALES DU QUARTIER



Cette question était posée en tout début de questionnaire afin de limiter au maximum une possible influence du questionnaire sur les réponses et le vocabulaire employé. Après un léger travail de recodage, il en ressort un nuage de mots particulièrement positif qui dépeint un cadre de vie « calme », marqué par la présence de la nature (« vert »), et « convivial ».

Cette notion de convivialité est en lien avec une dimension particulière du quartier, celle du collectif et de la participation regroupée sous le terme « communautaire », certainement particulièrement mise en avant par les habitantes et habitants des 7 coopératives du quartier. Le quartier apparaît propice aux familles (« familial »). La notion de durabilité est également fortement mise en avant, de même que la piétonnisation du quartier

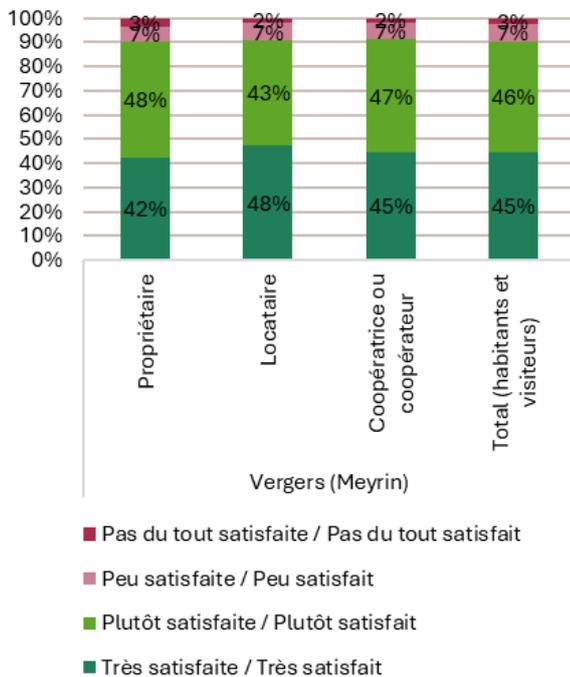
(« sans voiture »). Des caractéristiques en lien avec la typologie ressortent : « spacieux », « bien aménagé », « beau » ; et d'autres en lien avec la vie de quartier et les personnes qui l'habitent (« vivant », « multiculturel », « sûr », « paisible »). La situation géographique du quartier ressort également, notamment la proximité avec la campagne, la « bonne localisation » et l'accessibilité en transports publics.

Seule ombre au tableau : le bruit (« bruyant ») — certes relevé de manière marginale (28 mentions) en comparaison avec l'adjectif « calme » (166 mentions). Toutefois, les analyses qualitatives qui suivent permettent de préciser et d'expliquer en partie ces impressions de prime abord contradictoires. Elle révèle des nuisances sonores très localisées. Ce point sera développé plus loin dans le rapport.

Finalement, la notion de bien-être (« agréable ») est également largement choisie par de nombreuses répondantes et répondants pour décrire le quartier, démontrant globalement une haute estime de la qualité de vie aux Vergers.

3.4.2. Satisfaction générale

FIGURE 9 : SATISFACTION AVEC LE QUARTIER, SELON LE STATUT D'OCCUPATION



À l'image des résultats concernant le logement, les habitantes et habitants (mais aussi les personnes qui fréquentent régulièrement) ont une très bonne appréciation du quartier des Vergers. 45 % sont très satisfaites et 46 % sont satisfaites de celui-ci, soit plus de 90 %. Comme le montre la Figure 9, les différences entre propriétaires, locataires ou coopératrices et coopérateurs sont très limitées.

Cette satisfaction générale avec le quartier se retrouve également dans de nombreux commentaires du questionnaire et dans nos entretiens :

Je trouve ce quartier formidable. Il respire la modernité, la nature et la convivialité. (Commentaire issu du questionnaire, statut d'occupation non renseigné)

Le quartier a changé ma vie, je suis très enthousiaste ! (Commentaire issu du questionnaire, membre d'une coopérative)

En outre, plus les personnes sont formées et ont des revenus élevés, plus elles ont tendance à être satisfaites. Ce dernier point pourrait renvoyer éventuellement

aux différences de logements (PPE et loyers libres versus autres types de logement) qui impliquent des situations différentes dans le quartier et un environnement fortement variable d'un bâtiment à l'autre, comme nous le détaillons plus tard. La littérature scientifique montre aussi que le niveau de formation et le revenu influencent positivement la satisfaction avec la vie, à travers notamment un meilleur état de santé, ou encore un statut social plus enviable⁵.

Par ailleurs, la satisfaction avec le quartier apparaît plus élevée au sein des familles et décroît avec l'âge : « seuls » 80 % des 65 ans et plus se disent satisfaits. Ces éléments renvoient à la forte orientation familiale du quartier et questionnent l'adaptation du quartier (et non du logement qui, nous l'avons vu précédemment, remporte une forte satisfaction sur ces aspects) aux personnes âgées ou à mobilité réduite. Les éléments de mobilité décrits ci-après peuvent en partie expliquer cette satisfaction légèrement plus faible des personnes âgées, de même que des aspects sur la vie de quartier ou les aménagements extérieurs que nous évoquerons également plus tard. Ils attirent également l'attention sur la nécessité de penser des quartiers pour toutes les tranches d'âge, et d'anticiper le vieillissement des nombreuses familles avec enfants qui y résident actuellement.

3.4.3. Accessibilité et mobilité

Plus de 90 % des utilisatrices et utilisateurs du quartier estiment que les cheminements piétons sont sûrs et de qualité et que l'accessibilité en transports publics est bonne (Figure 10). Ces deux critères sont en outre jugés particulièrement importants. Les échanges et commentaires des habitantes et habitants (et usagères et usagers) pointent cependant des problématiques très précises, notamment au sujet de la desserte en transports publics.

⁵ Salinas-Jiménez, M. D. M., Artés, J., & Salinas-Jiménez, J. (2011). Education as a positional good: A life satisfaction approach. *Social indicators research*, 103(3), 409-426.
Boes, S., & Winkelmann, R. (2010). The effect of income on general life satisfaction and dissatisfaction. *Social Indicators Research*, 95(1), 111-128.

*La ligne de tram 18 a des intervalles trop longs ; nous proposons la mise en place d'un petit bus reliant notre zone au Vivarium pour accéder facilement au tram 14 et éviter les retards.
(Commentaire issu du questionnaire)*

La zone proche de l'hôpital est mal connectée au reste de la ville : l'offre de transports publics y est insuffisante et souvent saturée. Il arrive fréquemment qu'il n'y ait pas assez de place dans les trams, ce qui oblige à attendre le suivant ou à trouver d'autres moyens pour rentrer chez soi. De plus, les horaires des transports sont trop limités en semaine. Ils se terminent trop tôt, ce qui pose problème pour les personnes qui travaillent en soirée ou pour les jeunes adultes qui sortent. [...] Il y a aussi trop peu de trams, et cela a un impact concret sur la vie quotidienne. On est souvent obligé de partir beaucoup trop tôt ou, au contraire, on se retrouve en retard, car il y a trop d'attente entre deux passages. Cela fait perdre un temps précieux et complique l'organisation des rendez-vous en ville, en particulier pour les étudiantes et les étudiants qui y suivent leurs cours. Globalement, l'offre de transports est clairement insuffisante dans ce quartier. Il est très mal desservi, et cela constitue un vrai problème pour ses habitantes et habitants. (Commentaire issu du questionnaire)

Un visiteur régulier du quartier pointe une certaine inadéquation entre le développement démographique du quartier et l'offre en transports publics et en infrastructures qui, selon lui, n'a pas suivi :

Depuis la création du quartier, il n'y a pas eu de rame de tram ou de route supplémentaire. Aux heures de pointe, c'est une calamité. En voiture on ne peut pas sortir du quartier à cause du trafic de la ville et du trafic transfrontalier. (Entretien, avril 2025)

Les déplacements en vélo dans le quartier sont considérés comme sûrs par 97 % des enquêtées et enquêtés (Figure 10). Le stationnement vélo récolte un taux de satisfaction un peu plus bas : 83 % des personnes enquêtées en sont satisfaites. En effet, le matériel qualitatif met en exergue un manque de stationnements couverts pour les vélos à l'extérieur ainsi qu'un sous-dimensionnement des espaces vélos fermés par rapport au nombre élevé de vélos cargo utilisés dans le quartier. Finalement, même si le sentiment de sécurité à pied et à vélo prédomine largement, les échos suivants font état de conflits d'usage entre les différents modes :

Certains axes sont peu sûrs en fin de journée, notamment la rue des Arpenteurs côté hôpital de la Tour : les voitures vont et viennent, se garent n'importe où. Quand je suis en vélo, j'ai peur de me prendre une voiture parce que l'automobiliste ne regarde pas, et il faut zigzaguer parce qu'ils se garent en double file à gauche et à droite. Et j'ai déjà vu des voitures et camionnettes se garer sur les trottoirs ! (Commentaire issu du questionnaire)

La cohabitation en été entre les vélos et trottinettes est un peu compliquée pour les personnes très âgées. On a peur de se faire bousculer ou de tomber. (Entretien, avril 2025)

Concernant l'accessibilité automobile (y compris le stationnement), les avis sont aussi plutôt positifs : 85 % des personnes enquêtées en sont satisfaites (Figure 10). En revanche, en termes d'importance, l'accessibilité automobile — tout comme les déplacements à vélo — sont considérés comme un peu moins importants, ce qui renvoie à des habitudes de mobilité différenciées. Au cœur des critiques sur l'accès automobile figurent des difficultés de circulation liées à la congestion, en particulier au niveau du rondpoint sur la route de Meyrin. Le trafic transfrontalier est mentionné comme aggravant la situation.

La circulation au rondpoint est pénible ! On passe 30 minutes par jour coincés aux 300 derniers mètres ! (Commentaire issu du questionnaire)

Quant au stationnement automobile, sa situation en souterrain est globalement perçue comme un élément fort du quartier puisqu'elle permet de le rendre en grande partie piéton. Toutefois, elle s'accompagne de quelques inconvénients. L'absence d'accès direct au parking depuis les immeubles est mentionnée comme une entrave par certaines personnes, en particulier les personnes ayant des familles ou ayant des difficultés dans leur mobilité :

Le parking est mal fait, nous sommes avec des enfants et il n'est pas pratique de sortir et de marcher plusieurs mètres pour rentrer dans le parking ; il serait plus préférable d'avoir un accès direct de l'appartement au garage. De plus, il n'y a pas de place dédiée et en grande période de vacances les places sont prises (Commentaire issu du questionnaire)

Les accès au parking sont compliqués : il n'existe pas d'accès direct depuis les immeubles, et l'accès par la route de Meyrin est également problématique. Des véhicules sont régulièrement stationnés de manière anarchique, et les places de livraison — très mal conçues — obstruent les accès. [...] S'ajoutent à cela les allées et venues de gros SUV et de taxis venant déposer les enfants aux écoles privées, ce qui est paradoxal dans un quartier censé être un ECOquartier ! Et tout cela se fait sans aucun soutien aux habitants de la part de nos élus de la Ville de Meyrin ! (Commentaire issu du questionnaire)

Notons que l'absence d'accès direct au parking depuis les immeubles ne relève pas d'un impensé mais d'un choix délibéré, visiblement pas toujours compris ou soutenu.

Le stationnement sauvage, et la présence de voitures de manière générale dans le quartier impactent de manière très différenciée les habitantes et habitants selon l'immeuble dans lequel elles et ils résident, avec d'une part des personnes vivant à l'abri des nuisances automobiles, et d'autres (à proximité de la rue des Arpenteurs) étant plus impactées par celles-ci. Les événements tels que les matchs de football semblent générer du trafic automobile dans le secteur.

La question de la place de la voiture dans le quartier apparaît fortement polarisée et quelque peu émotionnelle, traduisant des convictions et des modes de vie foncièrement différents, allant d'automobilistes exclusifs à des personnes vivant sans voiture et revendiquant ce mode de vie.

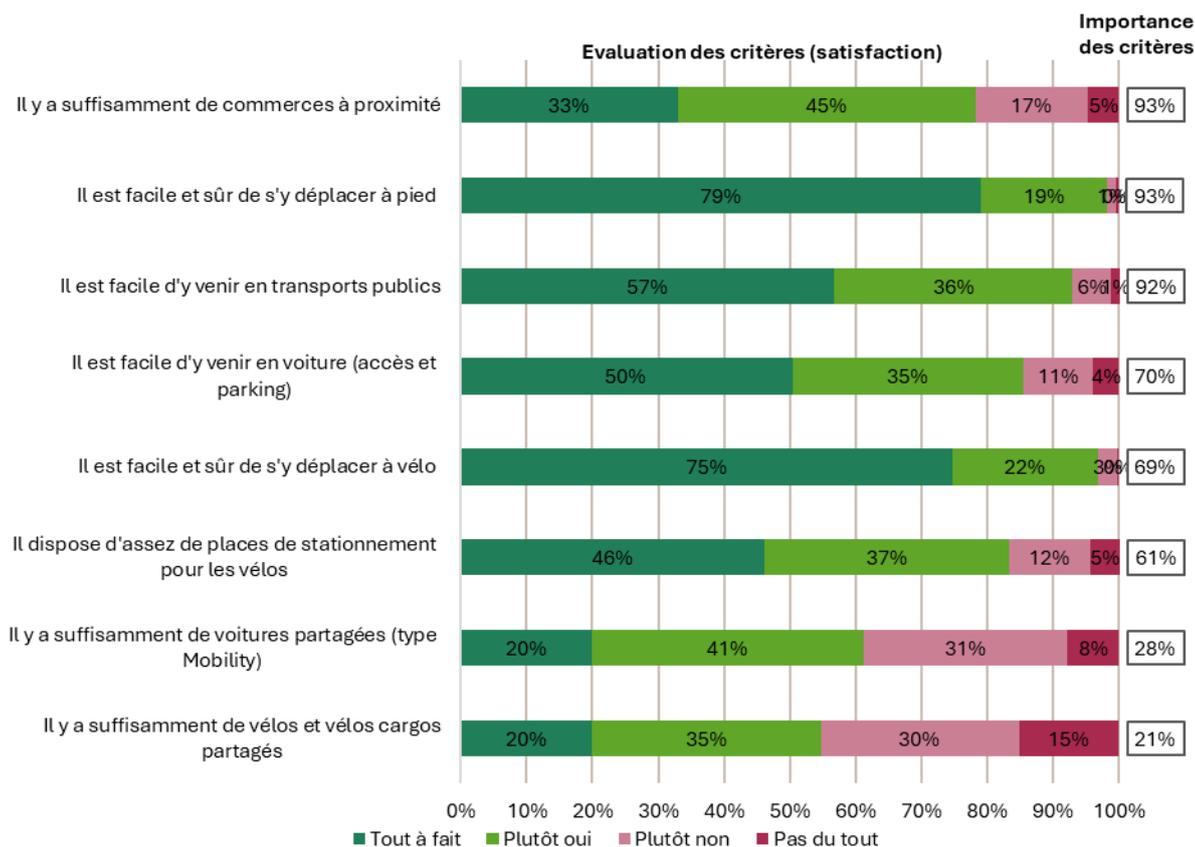
Finalement, un visiteur régulier communique sa satisfaction quant à l'accessibilité du quartier, tout en suggérant une signalisation timide en termes d'accès automobile pour les visiteurs spécifiquement :

Je viens en trottinette ou en voiture, et parfois avec la ligne 71. C'est très pratique. Beaucoup de gens ne savent pas qu'il y a des places visiteurs dans ce parking souterrain, mais c'est très pratique. (Entretien, avril 2025)

Quant aux mobilités partagées (accès aux voitures et vélos partagés), elles sont d'une part moins bien évaluées (« seuls » 61 % des enquêtées et enquêtés sont satisfaits des voitures partagées, 55 % concernant les vélos partagés) (Figure 10). D'autre part, ces deux types d'offres sont considérés comme des aspects moins importants pour caractériser la qualité de vie dans le quartier. À nouveau, ces éléments renvoient aux habitudes et équipements de mobilité variables d'une personne à une autre, avec toute une partie de la population n'ayant pas le besoin ou l'intérêt pour ces services.

Quelques différences apparaissent en fonction du statut d'occupation : les coopératrices et coopérateurs, ainsi que les locataires sont moins satisfaits des véhicules partagés. Une hypothèse est que ces derniers sont peut-être davantage utilisatrices et utilisateurs de ces services et y voient des critiques. De manière générale, les résultats suggèrent une utilisation marginale de ces services ou un manque d'information sur l'existence même de ces services puisqu'environ 40 % des répondantes et répondants n'ont pas d'avis sur la mobilité partagée, ce qui a été également vérifié dans le focus group.

FIGURE 10 : ÉVALUATION DE L'ACCESSIBILITÉ ET DE LA PRÉSENCE DE COMMERCES



Pour information, le niveau d'importance — personnes considérant le critère comme très important ou important — est indiqué à droite dans les graphiques.

Personnes à mobilité réduite

Les 11 % des personnes ayant répondu qu'elles éprouvent des difficultés à se déplacer en raison d'un problème de santé ou d'un handicap ont pu s'exprimer sur l'adaptation du quartier aux personnes en situation de mobilité réduite. 20 % jugent que c'est tout à fait le cas, 61 % disent plutôt oui, et près de 20 % considèrent que ce n'est pas le cas.

Lors de nos entretiens, plusieurs personnes ont souligné apprécier l'adaptation des appartements aux besoins des personnes à mobilité réduite — en particulier la présence d'ascenseurs — qu'elles considèrent comme un élément rassurant face au vieillissement.

J'ai une chance folle : j'ai un appartement spacieux, une terrasse... et l'appartement est adapté pour des personnes handicapées. Même si je suis bien en forme, à mon âge, c'est rassurant ! (Entretien, avril 2025)

Un habitant se déplaçant avec une canne nous affirme lors d'un entretien que les cheminements à l'intérieur du quartier sont « pratiques, propres et bien entretenus ».

Le relatif éloignement du parking par rapport aux immeubles constitue par contre une difficulté particulièrement prégnante pour ces personnes, notamment quand il s'agit de transporter des courses ou des objets encombrants. Par ailleurs, aux dires de nos interlocutrices et interlocuteurs, les restrictions d'accès — y compris pour les taxis — représentent un obstacle majeur, tout comme la distance aux aménités, notamment aux arrêts de transports publics.

Pour les personnes à mobilité réduite, c'est difficile de déménager ou de se faire livrer. Quand on doit aller chez le médecin, on ne peut pas faire venir un taxi devant chez soi. Quand ma femme était très malade, c'était très compliqué : je prenais une chaise roulante pour l'amener au garage et ensuite la mettre dans la voiture. Maintenant je ne prends quasiment plus la

*voiture. Je vais en transports publics... mais il faut pouvoir y aller ! Ce n'est pas tout proche.
(Entretien, avril 2025)*

Il fait très bon vivre à Meyrin, socialement c'est magnifique pour toutes les générations. Donc vivre aux Vergers c'est génial. Tant qu'on n'a pas de problèmes de mobilité, tout est accessible facilement : trams, centre commercial, lac des Vernes, campagne... (Commentaire issu du questionnaire)

Le parking n'est pas du tout adapté aux personnes avec des handicaps ou âgées. Essayez d'ouvrir une porte ou porter des choses lourdes depuis le parking ou vers le parking. Déplacez-vous en fauteuil roulant ou avec de béquilles et vous comprendrez. Malheureusement vous ne serez pas toujours jeune et en bonne santé. (Commentaire issu du questionnaire)

Impossible de chercher une personne à mobilité réduite devant sont immeubles obligations d'aller au garage une trop grande distance. (Commentaire issu du questionnaire)

*Escaliers obligatoires en sortant du parking pour rejoindre l'immeuble ou faire le tour du quartier pour trouver une rampe !!! Même chose pour les charriots de courses... Merci les architectes !
(Commentaire issu du questionnaire)*

Quelques commentaires spécifiquement adressés par des personnes à mobilité réduite concernent les cheminements et les revêtements :

Génial les petits carrés (note de l'équipe de recherche : les pavés) quand on sort de la voiture.

Chemins en terre battue pas adaptés aux personnes en fauteuil roulant (boue)

Chemins en terre pas fait comme il se doit et en pente faudrait les goudronner absolument

Dévers des chemins transversaux, qui dévient les chaises roulantes en direction de la pente.

Ces commentaires interrogent sur le taux de satisfaction relativement élevé de la part des personnes à mobilité réduite quant à l'adaptation du quartier. Une explication est que la différence vient de degrés de contrainte divers : l'expérience d'une personne se déplaçant avec des cannes n'est pas la même que celle qui se déplace en chaise roulante. Une autre explication est que les immeubles et les différentes parties du quartier ne sont pas égales de ce point de vue.

3.4.4. Commerces et services

L'accès aux commerces est plutôt bien évalué avec 78 % des utilisatrices et utilisateurs du quartier qui ont un avis positif (Figure 10). Ce résultat est d'autant plus crucial que la proximité aux commerces est un aspect jugé très important par 93 % des habitantes et habitants. Plusieurs commerces et services se trouvent dans le quartier ou à proximité du quartier (restaurants, pharmacies, centres médicaux, infrastructures sportives).

On a tout ici : boulanger, boucher, fromager, maraicher... c'est tellement cohérent, tellement circuit court ! Et le centre commercial n'est même pas à 5 minutes à vélo ! Et j'adore nager à la piscine qui est juste à côté. C'est super ce qu'ils font à Meyrin : c'est 15 CHF pour toute la saison ! Du coup j'y vais parfois seule le matin, puis j'y retourne avec mes petits-enfants. C'est magnifique. (Entretien, avril 2025)

Parmi les critiques, plusieurs personnes expriment des regrets quant à la réduction des horaires de la supérette VOI/Migros, en particulier le dimanche. Il s'agit du commerce le plus mentionné dans les commentaires.

La fermeture du magasin Migros situé place de la Diversité les dimanches et les jours fériés pose un vrai problème, car il nous aidait beaucoup pour faire nos courses pendant ces jours-là. Notre quartier est éloigné du centre-ville, ce qui rend les services de proximité essentiels pour nous. (Commentaire issu du questionnaire).

D'autres personnes commentent particulièrement l'Auberge des Vergers, et regrettent les difficultés économiques vécues par l'institution. En effet, le quartier des Vergers apparaît en quelque sorte comme une « niche » quelque peu excentrée, ce qui réduit le bassin de clientèle pour les activités économiques présentes sur place.

L'Auberge est très conviviale, chaleureuse... dommage de sa fermeture ! (Entretien, avril 2025)

Les projets participatifs sont également perçus comme difficilement viables, notamment l'épicerie participative La Fève. Il apparaît dans nos échanges une sorte de déception des personnes fortement engagées dans les projets participatifs et qui sont en partie venues aux Vergers pour cela, avec des attentes élevées concernant l'engagement des autres habitantes et habitants. Or, le quartier accueille une mixité de population avec des aspirations et réalités quotidiennes hétérogènes, allant des coopératrices et coopérateurs très engagés dès le processus de planification à des personnes qui se sont vues attribuer un logement dans un quartier qu'elles n'ont pas choisi.

La présence des écoles privées au sein du quartier a fait l'objet de nombreux commentaires et discussions, souvent pour suggérer qu'elles prennent trop de place, au détriment d'autres services ou activités. Une plus grande mixité dans les rez-de-chaussée est souhaitée. Outre le sentiment « d'accaparement », ces écoles font l'objet de critiques du fait des nuisances qu'elles occasionnent dans le quartier en termes de bruit et de trafic automobile (pour amener et venir chercher les enfants). Par ailleurs, elles ne sont pas considérées comme favorables au quartier, mais plutôt perçues comme servant principalement à des personnes externes et ne contribuant pas à la convivialité du quartier. Voici deux exemples de commentaires :

Nous sommes beaucoup à être attristés par le fait que la plupart des arcades du quartier sont maintenant louées à des écoles privées, plutôt onéreuses, qui ne sont pas du tout destinées aux enfants du quartier et qui font que, passé 18 h ou pendant les week-ends, il n'y a pas de vie dans ces espaces. Les loyers exorbitants n'ont pas rendu possibles les souhaits émis lors de la construction du quartier. (Commentaire issu du questionnaire)

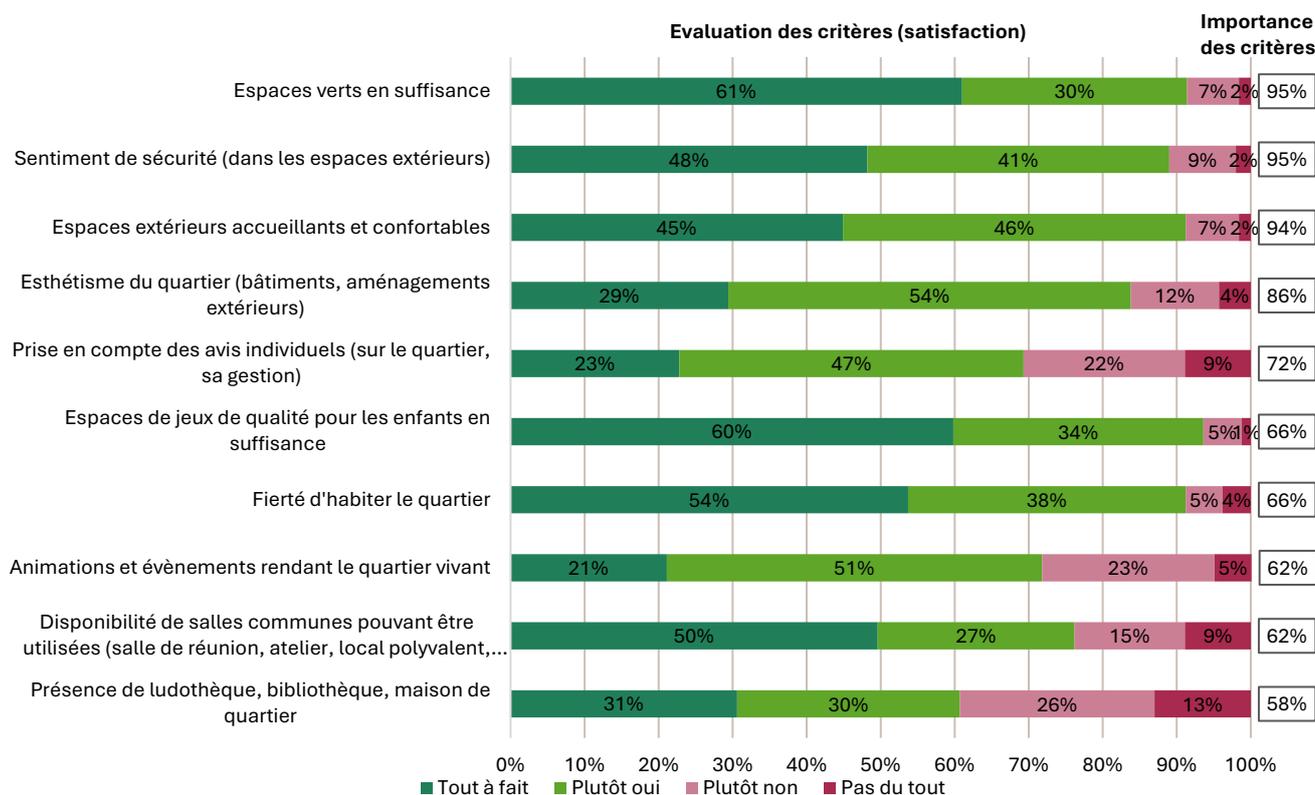
Au fil des années, les écoles privées (l'École suédoise internationale et l'école Montessori) occupent la quasi-totalité des arcades du quartier. L'École suédoise utilise quotidiennement l'espace public et l'aire de jeux, ce qui engendre des nuisances sonores récurrentes, sans réel souci du respect du voisinage, tant de la part de l'établissement que des parents et habitants. (Commentaire issu du questionnaire)

Des habitantes et habitants nous ont aussi expliqué qu'une médiation avait eu lieu et qu'un compromis avait été trouvé : l'école n'utilisant plus toujours la même place de jeu, mais se déplaçant dans le quartier durant ses moments à l'extérieur.

Parmi les commerces et activités qui pourraient — selon les répondantes et répondants — dynamiser le quartier, mentionnons une boulangerie, un « bistrot convivial et chaleureux avec terrasse », un espace de coworking et une maison de quartier.

3.4.5. Espaces extérieurs

FIGURE 11 : ÉVALUATION DES ESPACES VERTS, DE VIE DE QUARTIER ET DE L'APPARTENANCE



Les espaces verts sont jugés de manière positive par la très grande majorité des répondantes et répondants : en effet, ces derniers sont 91 % à estimer qu'il y a suffisamment d'espaces verts et qu'ils sont accueillants et confortables (Figure 11). À noter que ces deux critères — tout comme la sécurité — sont jugés comme importants par quasiment l'ensemble des personnes ayant répondu à l'enquête. En outre, 94 % des enquêtées et enquêtés estiment qu'il y a suffisamment d'espaces de jeux pour les enfants.

Quand je viens depuis la ville, je me dis : « en fait je vis dans un parc ! » C'est magnifique. J'enlèverais juste un peu de béton et je mettrais des prairies ! (Entretien, avril 2025)

Les quelques remarques au sujet des aménagements extérieurs concernent les espaces ombragés jugés insuffisants, y compris au niveau des places de jeu, et laissent transparaître des doutes quant à l'adaptation du quartier aux futures conditions climatiques.

Il serait sympa d'aménager l'espace des Arpenteurs (place du quartier) avec une belle fontaine ronde, quelques arbres ombrageux et des bancs pour s'asseoir. (Commentaire issu du questionnaire)

Quelques critiques — focalisées, semble-t-il, sur la partie ouest du quartier c'est-à-dire les trois tours le long de la route de Meyrin — mettent en tension le terme « écoquartier » et les aménagements extérieurs jugés trop minéraux. Celles-ci mettent en avant les hautes attentes en termes de végétalisation qui accompagnent ce genre de quartiers.

Cet écoquartier n'a d'éco que le nom. Peu de verdure, de plantes et pas de fleurs. Les escaliers et la place devant le Café Hortus sont un îlot de chaleur terrible. (Commentaire issu du questionnaire)

Une personne âgée effectuant sa promenade quotidienne dans le quartier insiste sur son besoin de voir davantage de fleurs dans le quartier :

Tout est tellement monotone ! J'aimerais des fleurs, un peu de couleur. Et à certains endroits c'est mal entretenu, il y a des mauvaises herbes alors qu'on pourrait mettre des tulipes, des marguerites de couleur ! (Entretien, avril 2025)

3.4.6. Nuisances sonores

Si les espaces extérieurs semblent contenter une très grande majorité des répondantes et répondants, ceux-ci occasionnent parfois des nuisances sonores pour les immeubles situés aux abords. Les places de jeux, jugées très satisfaisantes par les répondantes et répondants, sont critiquées par des personnes habitant immédiatement à côté.

La place de jeux est vraiment à côté des bâtiments, ça fait un bruit impressionnant, ça résonne tellement le bruit des enfants. Avec le toboggan de métal (voir dans la Figure 12), c'est encore pire. Personne ne fait rien, même après constat avec la police municipale. Mauvais choix d'emplacement pour cette place de jeux. (Commentaire issu du questionnaire)

FIGURE 12 : PLACE DE JEU AVEC TOBOGGAN MÉTALLIQUE ADJACENT AUX BÂTIMENTS



Crédit photo : BMH et Lasur

Les nuisances sonores constituent ainsi une préoccupation majeure des répondants et des répondantes (40 commentaires à ce sujet sur un total de 223 commentaires). Les sources de bruit sont très localisées. Au-delà des places de jeux, la rue des Arpenteurs est mentionnée pour ses nuisances liées au trafic automobile et à la présence de jeunes dans l'espace public, la route de Meyrin également pour le trafic automobile à la sortie du tunnel et pour la circulation du tram, les alentours de l'école suédoise, et les abords des terrains de football pour les nuisances sonores et lumineuses et attroupement lors des matchs. Lors d'un entretien, une personne évoque les éclairages des infrastructures sportives :

Ça serait mieux s'il y avait moins de lumière artificielle. C'est trop proche de la chambre. (Entretien, avril 2025, locataire)

Situées entre la route de Meyrin et les terrains de foot, les tours semblent concentrer de nombreuses plaintes liées au bruit :

Je suis à côté de la route de Meyrin. Beaucoup trop de bruit fait par les véhicules trafiqués et qui font des accélérations abusives!! Il manque sérieusement de contrôles de police sur ce point !!! Mettre un radar de temps en temps, c'est bien, mais accroître la présence policière à proximité de cette route et sur l'ensemble du quartier serait bien !!! (Commentaire issu du questionnaire)

Pourquoi avoir localisé 3 tours d'habitation dans un des endroits les plus bruyants du canton ? (Commentaire issu du questionnaire)

Pendant les matchs de football, les incivilités sont souvent déchirantes ! Voitures mal garées, débris partout, comportements inappropriés et beaucoup de bruit. (Commentaire issu du questionnaire)

Plusieurs personnes identifient des disparités spatiales d'exposition au bruit, tandis que d'autres indiquent un effet également saisonnier :

J'habite plutôt au centre du quartier donc ce n'est pas un problème direct pour moi, mais le soir/nuit à la rue des Arpenteurs il y a toujours beaucoup de jeunes qui font du bruit, laissent leurs déchets par terre. (Commentaire issu du questionnaire)

Le quartier est très très bruyant l'été. En été, il y a tous les soirs plusieurs bandes de jeunes dans le parc en bas de l'immeuble qui font énormément de bruit jusqu'à 3 h du matin. C'est impossible de dormir l'été avec tout ce bruit. La police intervient tous les soirs, plusieurs fois, mais rien n'est fait. (Commentaire issu du questionnaire)

Si certaines personnes disent avoir conscience des disparités au sein du quartier, il est apparu lors du focus group que d'autres ne se rendaient pas compte des réalités d'autres habitantes et habitants du quartier et se trouvaient très étonnées de découvrir des problématiques très spécifiques quasiment invisibles à leurs yeux. « Il y a plusieurs vies, dans ce quartier », a notamment conclu une habitante.

Notons que les avions, pourtant audibles dans tout le quartier du fait de la proximité de l'aéroport, ne font que très peu l'objet de critiques (seuls 4 commentaires). L'absence ou la faible marge de manœuvre à ce sujet peut possiblement expliquer le peu de commentaires, tandis que les autres éléments sont des aspects sur lesquels les répondantes et les répondants attendent des actions concrètes des autorités.

Finalement, la problématique des déchets apparaît parmi plusieurs commentaires, avec des plaintes concernant le jet sauvage de déchets et, en ce qui concerne le commentaire suivant, la réponse apportée par les autorités :

Il y a beaucoup d'incivilités au niveau des lieux de collecte de déchets. Des gens laissent n'importe quoi à côté des bennes. On se croirait parfois dans une décharge à ciel ouvert. De plus, derrière la pharmacie il y a régulièrement des dépôts sauvages. J'ai le sentiment que la politique autoritaire de la commune concernant les déchets est contreproductive. Ni la commune ni la police ne fait quoi que ce soit pour les gros problèmes, par contre la police est là pour nous surveiller du moindre petit écart et nous amender. On croise les doigts que ce problème de déchets sera réglé une fois pour toutes, car sinon c'est un SUPER quartier!! (Commentaire issu du questionnaire)

La présence d'animaux (notamment ânes, chevaux, moutons, chèvres, poules) constitue une spécificité du quartier des Vergers et récolte des perceptions contrastées, avec à la fois des commentaires positifs et d'autres pointant les inconvénients occasionnés, principalement les excréments et les nuisances sonores. Lors d'un focus group, une personne insiste sur la gêne occasionnée par des coqs chantant au petit matin.

3.4.7. Vie de quartier

71 % des répondantes et répondants ont un avis positif sur les animations et les événements organisés dans le quartier (Figure 11). Les coopératrices et coopérateurs sont légèrement moins satisfaits de ce point. Les retours qualitatifs montrent que certaines coopératrices et coopérateurs regrettent une vie de quartier « en silo » (davantage par immeuble ou par type de logement qu'à l'échelle du quartier) et les difficultés à mélanger les publics lors des événements de quartier (voir chapitre sur les relations de voisinage). Un participant au focus group notait que « c'est toujours les mêmes qui participent aux fêtes », et qu'un travail « d'aller-vers » est nécessaire, car ce n'est pas dans « dans la nature des gens d'aller se présenter aux voisins ». Il suggère par là la prégnance d'une norme qui consiste avant tout à respecter la sphère privée des voisines et voisins⁶.

D'avantage encore de répondantes et répondants — 77 %, dont 50 % sont très satisfaits — apprécient la disponibilité de salles communes pouvant être utilisées par les habitantes et habitants du quartier (Figure 11). Les coopératrices et coopérateurs sont particulièrement satisfaits des possibilités de mise à disposition d'espaces communs, ce qui peut facilement être expliqué par le fait que les coopératives disposent généralement de leurs propres locaux communs (chambre d'ami, atelier, espace polyvalent, etc.). Mais ceux-ci sont à l'échelle de l'immeuble uniquement.

Franchement, j'adore ce quartier des Vergers. Il est beau, bien pensé, écologique, plein d'espaces verts, d'aires de jeux, de lieux de rencontre, de restos... c'est vraiment un quartier vivant, familial et accueillant. J'adore les locaux disponibles dans les immeubles pour organiser des anniversaires ou des soirées, c'est une super idée. L'hôpital, la piscine, la patinoire pas loin, les barbecues, le stade, les écoles, etc.. : on a (presque) tout ce qu'il faut, c'est un vrai plaisir d'y vivre. [...] (Commentaire issu du questionnaire, statut d'occupation non renseigné)

La perception de l'animation du quartier et des services et équipements disponibles varient fortement d'une personne à une autre. Quelques personnes jugent le quartier trop résidentiel (« quartier dortoir ») et aimeraient y voir davantage de diversité fonctionnelle.

À mon avis on manque d'activités festives à réaliser entre amis le week-end (pas de cinéma, bowling ou autre), il faut quitter le quartier obligatoirement. (Commentaire issu du questionnaire, membre d'une coopérative)

61 % des répondantes et répondants considèrent positivement l'offre à proximité de type bibliothèque, maison de quartier, etc. Cette question concernait spécifiquement le périmètre du quartier, or plusieurs équipements (notamment la Maison Vaudagne, la ludothèque, etc.) se trouvent juste en périphérie du périmètre étudié, ce qui demande à prendre ce résultat avec précaution. Peu d'apports qualitatifs portent sur ce sujet ; en voici un exemple :

Je remercie toutes les personnes ayant contribué à la construction de ce quartier dynamique. Cependant, notre quartier pourrait devenir encore plus exemplaire en mettant en place une salle de sport, afin de faciliter l'accès à l'activité physique et de permettre à chacun de prendre soin de sa santé. De plus, la création d'une bibliothèque offrirait un espace propice à la concentration, notamment pour les étudiants. (Commentaire issu du questionnaire)

Concernant l'école publique des Vergers, elle semble atteindre un point de saturation selon deux commentaires de familles dont les enfants doivent aller dans un autre établissement, rendant l'organisation quotidienne et l'intégration des enfants dans le quartier plus compliquées.

3.4.8. Prise en compte de l'avis des habitantes et des habitants

La prise en compte des avis individuels dans la gestion du quartier est considérée positivement par 70 % des habitantes et habitants ; les propriétaires sont légèrement moins satisfaits de cet aspect (61% de satisfaction contre 70% chez les locataires et 72% chez les coopératrices et coopérateurs). Même s'il s'agit d'un des aspects les moins bien évalués dans le quartier, il est nécessaire de le mettre en regard avec les deux autres quartiers enquêtés (Jonction et Chapelle), où l'évaluation est moins bonne. Néanmoins, il y a un potentiel d'amélioration,

⁶ Blonk, L., Trappenburg, M., & Bredewold, F. (2022). 'I can't just go up to a person to ask what's going on.' How Dutch urbanites' accounts of non-engagement enhance our understanding of urban care. *Urban Studies*, 59(6), 1185-1201.

d'autant plus que ce critère est tout de même jugé important par 72 % des habitantes et habitants.

Plusieurs commentaires expriment une frustration face aux réponses apportées par la commune aux problèmes des habitantes et habitants. Durant le focus group, une habitante s'est dite déçue de recevoir toujours la même réponse à ses plaintes concernant le bruit : « fermez votre fenêtre ». Ces commentaires traduisent aussi de fortes attentes envers les autorités communales, impliquées dans le cadre d'une démarche participative lors du développement du quartier, ce qui alimente l'idée d'un devoir de redevabilité accru.

J'observe qu'il y a un investissement de la commune pour rendre le quartier participatif et en même temps je constate qu'il y a malheureusement trop peu de réelle prise en compte de leur part concernant l'avis des habitants et les projets concrets proposés par des habitants prêts à s'investir pour le quartier. (Commentaire issu du questionnaire)

La Commune de Meyrin s'en fout des Vergers : nuisances du foot — la commune ne fait RIEN pour les réduire. Au contraire, les parkings sauvages sont très peu réprimés, parkings loués aux voitures françaises la journée, les habitants ne trouvent plus de place alors qu'ils paient la location du parking... facturation du solaire, aucune aide de la Commune... le manque de trams 18... la Commune ne fait RIEN du tout. (Commentaire issu du questionnaire)

Précisons tout de même que la question laissait une certaine marge d'interprétation (prise en compte de l'avis des habitantes et habitants — par qui exactement ?) et que les coopératives disposent généralement de leurs propres mécanismes de gouvernance participative. Dans ce contexte, il n'est pas étonnant que les commentaires critiques proviennent principalement de locataires étant donné que ces derniers ne disposent pas des mêmes canaux pour faire remonter leurs préoccupations.

3.4.9. Sentiment de sécurité

89 % des enquêtées et enquêtés se sentent en sécurité dans le quartier (48 % disent se sentir tout à fait en sécurité, et 41 % « plutôt » en sécurité) (Figure 11). Les hommes sont plus nombreux à déclarer un sentiment d'insécurité (13 % contre 10 % des femmes), même s'ils sont aussi un peu plus nombreux à se déclarer « tout à fait » en sécurité (49 % contre 45 % des femmes). Le sentiment d'insécurité augmente avec l'âge et diminue avec le niveau de formation. C'est en outre chez les plus faibles revenus (moins de 4000 francs) qu'il est le plus fort.

Quasiment l'ensemble des personnes ayant participé à l'enquête (95 %) jugent cet aspect important ou très important. Ceci se traduit ainsi par une corrélation relativement forte entre la satisfaction générale et le sentiment de sécurité ($r \approx 0.52$, $p < 0.001$). Cela signifie que plus les répondantes et répondants se sentent en sécurité, plus ils et elles déclarent être satisfaites et satisfaits de leur quartier, et inversement.

L'absence de voitures contribue en grande partie au sentiment de sécurité de ce quartier particulièrement familial. De nombreuses personnes ont salué cet aspect dans nos échanges et dans les commentaires du questionnaire, comme cette femme habitant le quartier et gardant ses petits-enfants (vivant également dans le quartier) de manière hebdomadaire :

L'absence de voitures est un grand avantage pour mes petits-enfants. Je suis ravie de la tranquillité du quartier, loin du stress et des voitures. Ça donne un sentiment de bien-être (Entretien, avril 2025)

Si globalement, le sentiment de sécurité est largement prédominant, les éléments qualitatifs permettent d'identifier les aspects ternissant celui-ci. Il ressort un sentiment général de dégradation de la situation au cours des dernières années. Voici un commentaire qui regroupe de manière exhaustive des éléments mentionnés par plusieurs autres interlocutrices et interlocuteurs :

Je souhaite vous faire part de ma vive inquiétude face à la dégradation de la qualité de vie et du sentiment de sécurité dans notre quartier. Les problèmes rencontrés dans le quartier sont multiples : trafic de drogue régulier ; descentes de police fréquentes ; délinquance présente au quotidien ; tentatives de cambriolage, dont l'une a visé mon domicile et a mené à l'arrestation des malfaiteurs [...] ; mobilier urbain vandalisé ou arraché (bancs notamment) ; groupes de

jeunes occupant l'espace public de jour comme de nuit, laissant des ordures à même le sol malgré la présence de poubelles tous les dix mètres ; dépôts sauvages de déchets : mobilier, bouteilles, sacs, etc. Ces problèmes ont pour effet de détériorer gravement la qualité de vie des habitants et alimentent un profond sentiment d'insécurité. Il est d'autant plus regrettable de constater cette situation que notre quartier est riche d'une grande diversité culturelle, laquelle devrait constituer une force pour la communauté et non une source de tensions. (Commentaire issu du questionnaire)

En associant l'insécurité à la diversité culturelle du quartier, ce commentaire fait apparaître une vision stigmatisante des populations étrangères et touche à la question de la mixité sociale abordée ci-après (section 0).

Un propriétaire semble se sentir menacé ou intimidé par graffitis et des autocollants, notamment visant les voitures Tesla (durant la période de l'enquête, des cas de vandalisme ont visé en Suisse romande notamment la marque d'Elon Musk) :

Au cours des deux dernières années, des graffitis, des discours haineux et des autocollants offensants ont été apposés sur les murs, les portes, les terrains de jeux et les terrains de sport. Des messages comme des menaces d'incendier des Tesla sont restés lettre morte. Les autorités n'ont pas réagi et rien n'a été nettoyé. Le quartier se dégrade progressivement. Agissez ! (Commentaire issu du questionnaire)

Quant à la présence de jeunes dans le quartier, un commentaire décrit une situation conflictuelle entre bandes organisées internes et externes au quartier :

Ces dernières années, j'ai vu de nombreux jeunes trainer la nuit dans les écoles et les collèges de Meyrin, vapotant et fumant du cannabis. Ils sont souvent armés de battes, de chaînes, etc. Ils viennent d'autres quartiers en quête de conflits et ceux de Meyrin vont en quête d'autres quartiers. C'est un problème pour tout Genève, il faudrait plus de sécurité la nuit à cause des espaces sombres. J'ai un fils adolescent. Il a commencé à sortir dans la rue à l'âge de 12 ans, et il ne voulait plus sortir, car il voyait beaucoup de mauvaises habitudes, de conflits, etc. [...]. Il y a trois ans, mon fils est rentré à la maison blessé. Deux hommes masqués l'ont frappé à coups de poing et de pied au corps et au visage. C'est triste d'avoir vécu ça. Maintenant, mon fils préfère être à la maison, à l'école ou au club de [sport]. [...] (Commentaire issu du questionnaire)

À nouveau, les problématiques de sécurité semblent très localisées et impacter de manière différenciée les habitantes et les habitants selon où se situe leur logement :

J'habite en bas du quartier, en face de l'école. Il y a trop de voitures. Parfois des rodéos. C'est limité à 20 km/h, mais personne ne respecte cette limite. Il y a trop de jeunes qui viennent parfois de l'extérieur. Deal. On ne se sent pas en sécurité. Il faudrait avoir un poste de police dans le quartier, car les municipaux sont très souvent débordés. Beaucoup de vols aussi. Parfois des agressions. (Commentaire issu du questionnaire)

3.4.10 Sentiment d'appartenance

92 % des habitantes et habitants sont fiers d'habiter dans le quartier des Vergers (Figure 11). Il est intéressant de noter qu'il n'y a que peu de différences entre locataires, propriétaires, coopératrices et coopérateurs : toutes et tous sont fiers d'habiter aux Vergers. L'attachement au quartier apparaît dans plusieurs commentaires :

J'ai pris plaisir à répondre à ce questionnaire, je me suis sens concerné par la vie du quartier et ça me tenait à cœur d'y répondre. (Commentaire issu du questionnaire, locataire)

Le quartier des Vergers a un charme. À chaque fois que j'ai des amis, ils me font des compliments sur le quartier. J'adore et je suis fière de vivre ici. (Commentaire issu du questionnaire, locataire)

Nous avons également observé que de nombreux commentaires évoquent un sentiment d'appartenance en faisant l'usage du déterminant possessif : « mon quartier ».

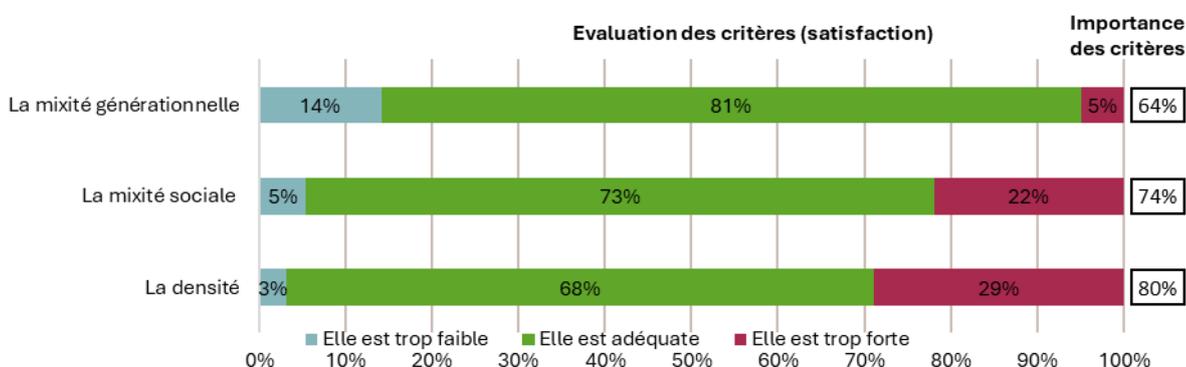
La démarche participative accompagnant la réalisation du quartier contribue sans doute au sentiment d'appartenance. Un participant au focus group a déclaré suivre le projet depuis 2012, mentionnant la première présentation publique au Forum Meyrin. Un commentaire laissé dans le questionnaire ajoute :

Nous avons beaucoup de chance. Avoir été associés dès le début à la conception du quartier contribue largement au sentiment d'appartenance. (Commentaire issu du questionnaire, locataire)

3.4.11. Densité et mixité

Trois indicateurs additionnels concernent la densité (du bâti), la mixité sociale et la mixité générationnelle (Figure 13). La densité du bâti est une caractéristique importante pour appréhender la qualité de vie des individus (80 % des enquêtées et enquêtés estiment que c'est important), la mixité sociale (74 %) et la mixité générationnelle (64 %) sont un peu moins centraux pour elles et eux.

FIGURE 13 : ÉVALUATION DE LA DENSITÉ, DE LA MIXITÉ SOCIALE ET GÉNÉRATIONNELLE



Densité

La densité du bâti est jugée adéquate par 68 % des enquêtées et enquêtés (Figure 13). Environ 30 % estiment toutefois qu'elle est trop forte ; les propriétaires sont davantage dans cette situation, ce qui s'explique peut-être par leur moindre satisfaction par rapport à la vue, en partie obstruée par d'autres bâtiments (voir le chapitre 3.3 Satisfaction vis-à-vis du logement). À noter aussi que les moins de 25 ans et les personnes non suisses sont moins nombreux que leurs aînés et que les personnes suisses à trouver la densité problématique. Un commentaire illustre un sentiment de trop forte densité :

Beaucoup trop de béton et d'immeubles collés. Vive le chemin des Arbères et ses arbres fruitiers ! (Commentaire issu du questionnaire)

Ce commentaire fait sans doute référence à la partie sud-ouest du quartier où les bâtiments sont moins espacés que dans la partie nord-est. Son auteur souligne le contraste avec l'espace vert qui sépare ces deux parties, dans le prolongement du Chemin de Arbères. Certains commentaires semblent révéler des connaissances pointues en architecture ou en urbanisme, ce qui montre que l'expertise des habitantes et habitants ne se limite pas à l'usage :

Le plan urbain du quartier était clairement dépassé au moment de sa création. En plan et dans l'espace. Trop orthogonal. Trop uniforme. Les barres d'immeubles du côté Sud-Ouest sont trop serrées et l'espace entre les barres n'est pas agréable. Les grandes barres du côté nord-Est sont plus agréables puisqu'elles laissent des vues ouvertes vers le Jura. C'est dommage que les promoteurs privés, contrairement aux coopératives, ne fassent pas des concours d'architecture, puisqu'ainsi leurs projets sont souvent très moches (...) (Commentaire issu du questionnaire)

Ce commentaire souligne que la densité est une question esthétique (gouts pour l'uniformité, orthogonalité, usage du terme « moche ») autant qu'une question de ressenti (comme le

montre l'usage du terme « agréable »). Le commentaire suivant souligne aussi l'importance du ressenti, laissant entendre qu'une même densité peut être atteinte de diverses manières, et que le choix opéré dans la partie sud-ouest du quartier n'est pas le plus heureux de son point de vue :

La densité du bâti : la notion de densité (m2 bâtis par m2 de terrain) me semble moins importante que sa perception. On peut avoir une même densité répartie très différemment selon l'urbanisme, et mon quartier présente justement des zones très différentes, où pour moi la zone où la densité semble la plus élevée est celle où les gabarits sont les plus bas, et où probablement la densité réelle n'est pas différente du reste du quartier. Il en résulte une sensation d'immeubles serrés, alors qu'à la base l'espace était totalement libre pour dessiner un plan d'aménagement confortable dans tout le quartier. (Commentaire issu du questionnaire)

Mixité sociale

La mixité sociale est jugée adéquate par près de 73 % des enquêtées et enquêtés et davantage encore par les coopératrices et coopérateurs qui de manière générale démontrent une plus grande ouverture pour les caractéristiques urbaines (densité, mixité, etc.) (Figure 13). 22 % estiment toutefois qu'elle est trop forte. Un commentaire souligne toutefois que la mixité peut rester une affaire de statistique tant que les publics ne se mélangent pas.

Je trouve que le quartier jouit d'une certaine mixité, par contre, les publics ne se mélangent pas ou très très peu. Il me paraît essentiel de travailler à cet aspect, avec davantage de moments de partage, notamment autour/grâce au projet alimentaire du quartier, unique en Suisse, qui porte un potentiel de cohésion sociale immense ! (Commentaire issu du questionnaire)

Que la mixité sociale programmée à l'échelle du quartier soit capable, ou non, de créer des liens entre différentes catégories sociales est un vif débat mêlant à la fois des questions empiriques (comment mesurer si la mixité opère véritablement ?) et théoriques (quels types de relations comptent, et pourquoi ?). La plupart des travaux tendent cependant à souligner que la proximité spatiale ne suffit pas à dépasser la distance sociale⁷. La mixité sociale viserait avant tout à offrir des environnements de vie et par là des opportunités comparables à des populations différentes⁸. Cela dit, le souhait de créer à travers l'urbanisme des relations sociales entre des publics socialement distants reste souvent un objectif au moins implicite. Ces commentaires montrent qu'ils sont parfois partagés par les habitantes et habitants eux-mêmes.

La mixité sociale se heurte parfois à des stéréotypes et des jugements moraux sur les comportements supposés propres à certaines catégories de personnes (définies en fonction de leur condition socioéconomique) et générant des nuisances. Une personne exprime par exemple une grande satisfaction à vivre aux Vergers et se dit attachée à son cadre de vie. Tout en soulignant les efforts qu'elle fait pour préserver son cadre de vie et le fait qu'elle paye selon elle un loyer élevé, elle suggère que le quartier pourrait être un peu plus exclusif.

La remarque de cette personne (locataire) rappelle un texte fondateur sur la mixité sociale des premiers grands-ensembles d'habitation : « Les sujets de classe supérieure, ou des couches supérieures des classes moyennes (...) sont très sensibles aux difficultés de cohabitation. [...] [L]es remarques sur des détails en apparence purement matériels expriment de façon détournée la réaction à cette situation de coexistence. Ainsi on ne comprend pas l'importance du thème récurrent du bruit, très souvent associé dans les critiques aux thèmes de la promiscuité et du mélange social, si l'on ne voit que les inconvénients très réels d'une insonorisation défectueuse ont une signification sociale : le bruit rappelle, jusque dans l'intimité, combien sont étrangers des voisins qui vivent selon d'autres horaires et d'autres mœurs [...] »⁹

Ce constat n'autorise pas à généraliser et le fort taux de satisfaction avec la mixité sociale montre que ces difficultés de cohabitation ne concernent qu'une minorité de personnes. De plus, depuis les années 60 et la publication de l'article cité dans le paragraphe précédent, les

⁷ Barwick, C. (2017). Social mix revisited: within- and across-neighborhood ties between ethnic minorities of differing socioeconomic backgrounds. *Urban Geography*, 39(6), 916–934.

⁸ Musterd, S., & Andersson, R. (2005). Housing Mix, Social Mix, and Social Opportunities. *Urban Affairs Review*, 40(6), 761-790.

⁹ Chamboredon, J.-C., & Lemaire, M. (1970). Proximité spatiale et distance sociale. Les grands ensembles et leur peuplement. *Revue française de sociologie*, 3-33.

classes moyennes et supérieures se sont fortement diversifiées, et la frange dite « culturelle » de ces catégories sociales compte parmi les plus ardents soutiens de la mixité sociale. Un commentaire illustre une situation non problématique et témoigne de la réflexivité de cette habitante membre d'une coopérative :

Quartier très agréable à vivre. On s'y sent bien et à sa place (après je suis Suissesse et blanche...) et en sécurité. Les gens sont sympas, on se dit facilement bonjour comme dans un village même si on ne se connaît pas.

Mixité générationnelle

Finalement, la mixité générationnelle est jugée adéquate par plus de 80 % des répondantes et répondants (Figure 13). On note toutefois qu'environ 15 % d'entre eux estiment que la mixité générationnelle est trop faible : en effet, le quartier est plutôt jeune et peu de personnes âgées y résident (seulement 5 % de la population a 65 ans ou plus). Les seniors sont d'ailleurs plus nombreux à considérer que la mixité générationnelle est trop faible. Notons que des logements adaptés aux personnes âgées se trouvent dans une des tours.

Alors que la question de la mixité intergénérationnelle se concentre souvent sur les plus jeunes et les plus âgés, un participant à l'étude :

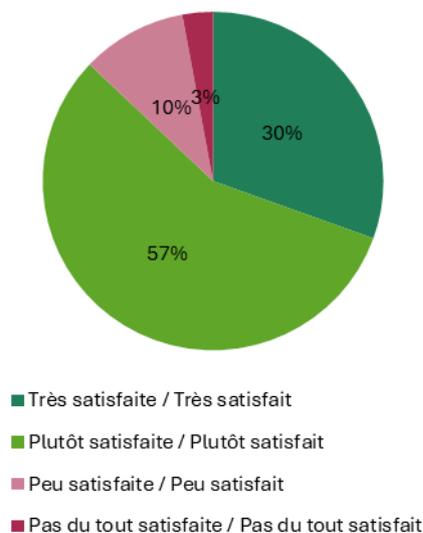
Le quartier est adapté aux familles avec de jeunes enfants en attendant il manque des structures pour les adolescents et jeunes adultes. Nous sommes obligés de rester en bas des bâtiments, car nous n'avons pas de salle à notre disposition pour pouvoir rester qu'entre jeunes sans déranger le voisinage. (Commentaire issu du questionnaire, locataire, 15-18 ans)

En outre, au-delà des âges, certains souhaiteraient une mixité des types de ménage ou des situations de vie :

Je trouve qu'il n'y a pas assez d'offre culturelle pour les jeunes en formation. Néanmoins l'accès aux personnes à mobilité réduite et l'offre globale pour les enfants est très bien. Je trouve que le quartier est trop axé sur le vivre ensemble en famille nucléaire et moins sur d'autres types de vie (colocation avec des jeunes, des personnes âgées veufs ou divorcés etc.), (Commentaire issu du questionnaire, membre d'une coopérative)

3.4.12. Rapports de voisinage au sein de l'immeuble et dans le quartier

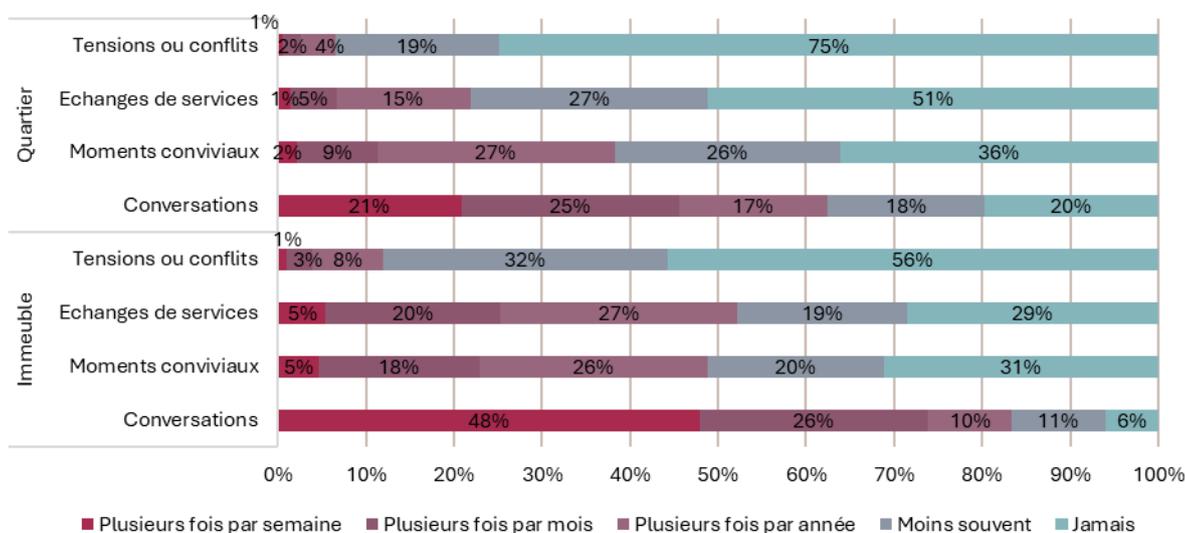
FIGURE 14 : SATISFACTION AVEC LES RELATIONS DE VOISINAGE



D'une manière générale, les habitantes et les habitants du quartier sont satisfaits de leur relation de voisinage : 30 % se disent très satisfaits et 57 % satisfaits (Figure 14). Si l'ensemble des groupes sociaux sont plutôt satisfaits des relations de voisinage dans le quartier des Vergers, quelques différences s'observent néanmoins :

- les locataires sont un peu moins satisfaits que les propriétaires et coopératrices et coopérateurs ; pour cette dernière catégorie, la qualité des interactions avec le voisinage est un critère particulièrement important de leur qualité de vie.
- les familles avec enfants sont particulièrement satisfaites ;
- les personnes de nationalité suisse sont un peu plus satisfaites ;
- en revanche, il n'y a pas de différences d'âge ou de genre.

FIGURE 15 : FRÉQUENCE DES RAPPORTS DE VOISINAGE AU SEIN DE L'IMMEUBLE ET DU QUARTIER



Concernant la fréquence et les types de relations, à l'échelle du quartier, elles sont moins fréquentes qu'à l'échelle de l'immeuble (Figure 15). La différence est particulièrement marquée pour les membres de coopératives (voir à ce sujet le rapport comparatif). Un ou une habitante sur cinq dit converser avec un ou une voisine du quartier plusieurs fois par semaine, et un ou une sur cinq plusieurs fois par mois. Partager des moments conviviaux ou des services est plus rare. Plus d'un tiers dit ne jamais partager de moment convivial avec des voisins du quartier, et la moitié déclare ne jamais échanger de services. Cependant, les conflits sont rares également : 75 % des habitantes et habitants des Vergers déclarent n'avoir jamais de tensions ou de conflits avec d'autres personnes dans le quartier.

Quant au voisinage de l'immeuble, 48 % des habitantes et habitants conversent avec leurs voisins d'immeuble plusieurs fois par semaine, et 26 % plusieurs fois par mois. En revanche, les échanges plus poussés comme des moments conviviaux partagés (repas, apéro, etc.) ou des échanges de services sont plus rares : 5 % des habitantes et habitants déclarent en avoir

plusieurs fois par semaine et environ 20 % plusieurs fois par mois. Ainsi, environ un quart des habitantes et habitants ont dans leur immeuble des échanges réguliers qui vont au-delà des conversations. Au contraire, les tensions sont plutôt rares : 4 % disent en avoir plusieurs fois par mois et 56 % jamais à l'échelle de l'immeuble.

Au niveau du quartier, les répondantes et répondant évoquent des espaces piétons et collectifs qui créent des liens. D'autres évoquent la volonté de créer davantage de liens à l'échelle du quartier, regrettant que la sociabilité se concentre souvent dans les immeubles.

Il y a une petite marge entre le projet et la réalité qui n'est pas toujours facile à digérer. Par exemple le projet de l'Auberge La préoccupation principale des gens c'est d'habiter, mais pas de s'engager ou de changer de mode de vie Pour le moment chacun est encore beaucoup dans son propre bâtiment, mais peut-être dès que les enfants grandissent, il y a aura plus de mélange entre les divers types d'habitation du quartier. (Commentaire issu du questionnaire, membre d'une coopérative)

Le quartier n'est pas uniforme, il y a la partie des coopératives, la partie des PPE, des « bourges », et la partie des tours. Cela crée des « ambiances différentes » qui ne se mélange pas nécessairement (Entretien avec un habitant, membre d'une coopérative)

Discriminations

La part de personnes déclarant avoir subi une forme de discrimination à l'échelle du quartier est de 5 %. Parmi les motifs mentionnés (plusieurs peuvent être mentionnés par la même personne) : l'origine étrangère est de loin la plus fréquente (14 mentions), suivie par la catégorie « Autre raison (par exemple, revenu, profession, niveau d'éducation, apparence physique, etc.) ». La religion est citée quatre fois, les autres entre une et trois fois (âge, genre, handicap, orientation sexuelle).

Les personnes déclarant une expérience de discrimination sont nettement moins satisfaites de leur qualité de vie dans leur quartier : 39% sont insatisfaites, contre seulement 8% pour les personnes qui ne se sentent pas discriminées.

Un habitant du quartier nous a partagé sa préoccupation pour des propos qu'il juge « à la limite du racisme » tenus dans des groupes Whatsapp du quartier. Il explique que les gens demandent plus de sécurité dans le quartier, car des jeunes s'y promènent et essaient parfois de s'introduire dans les bâtiments. Il explique que les gens perçoivent une « insécurité extérieure à la coopérative » qui selon lui ne constitue pas une véritable menace, mais plutôt un sentiment, basée sur des stéréotypes racistes, car plusieurs jeunes sont noirs. Il s'interroge : comment prendre en compte la peur des gens et ne pas l'invalider, sans pour autant alimenter des stéréotypes racistes ? Il soulève qu'il y a eu des tentatives d'encadrement de commentaires racistes, mais qu'elles n'ont pas été efficaces. En 2024 il a créé un groupe pour organiser un événement sur la communication non violente. À propos des nuisances sonores, nous avons aussi rapporté plus haut des propos stigmatisants visant des catégories de personnes jugées particulièrement bruyantes.

Appartenance aux associations et groupes de quartier

Environ 45 % des habitantes et habitants prennent formellement ou informellement part à la vie collective et associative du quartier, soit en étant membre d'une association active dans le quartier (30 %) ou en étant membre d'un groupe Whatsapp, Facebook ou d'une autre liste de diffusion en lien avec le quartier (Figure 16). Les coopératrices et coopérateurs sont particulièrement nombreux à faire partie de tels groupes (73 % contre 32 % parmi les locataires). Une personne membre de l'association a exprimé dans un commentaire son désir d'une participation plus large, impliquant tant les locataires de logements sociaux que les membres des coopératives.

Avec l'association du quartier, j'aimerais avoir plus d'interaction avec les habitants des Fondations immobilières afin de les intégrer dans les démarches participatives. J'aimerais aussi voir plus d'implication des coopératives dans le quartier, tels que souvent promis ou revendiqué. Leur vie sociale et engagement se limite souvent à leurs immeubles. (Commentaire issu du questionnaire, membre d'une coopérative)

Concernant la participation aux fêtes de quartier, 57 % des enquêtées et enquêtés y ont pris part durant les deux dernières années ; seuls 16 % d'entre eux ne sont pas intéressés par ce

type d'événement (Figure 17). À nouveau, les coopératrices et coopérateurs ont tendance à participer davantage à de telles fêtes, soulignant leur volonté de favoriser les échanges avec leurs voisins. En outre, il est intéressant de noter d'une part que plus les personnes sont âgées, plus elles ont tendance à participer aux fêtes de quartier : en effet, les jeunes y participent sensiblement moins. D'autre part, les Suisses et les non-Suisses participent dans les mêmes proportions à ces événements.

FIGURE 16 : PARTICIPATION À LA VIE « ASSOCIATIVE » DE QUARTIER

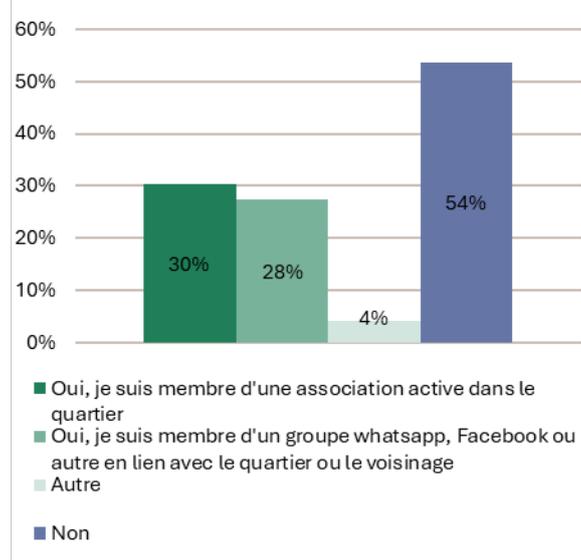
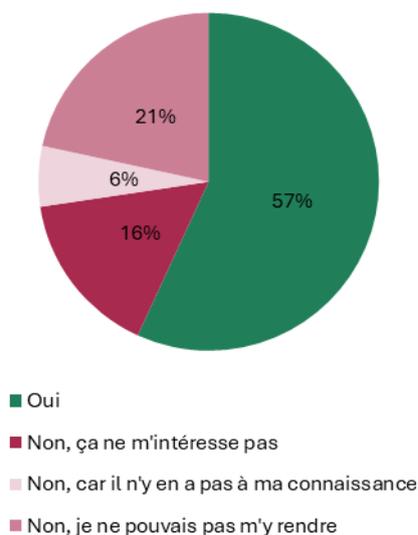


FIGURE 17 : PARTICIPATION AUX FÊTES DE QUARTIER



4. SYNTHÈSE

Innovant à plusieurs égards — performance énergétique, circuits alimentaires de proximité, mixité sociale et générationnelle, démarches participatives, mobilité durable —, le quartier des Vergers se présente comme un laboratoire urbain. Dès sa conception, il a suscité une forte implication de certaines et certains de ses futurs habitants et habitantes, et suscité des attentes élevées en termes de qualité de vie.

Situé en lisière de zone agricole, le quartier bénéficie d'un cadre privilégié : vue sur le Jura, proximité avec des champs et des espaces « naturels », tout en restant bien relié à la ville. De nombreux services et équipements y sont disponibles (école, crèches, terrains de sport, commerces, superette, pharmacie, cafés-restaurants, etc.). Cet ensemble répond à une grande partie des besoins quotidiens de la population, mais confère aussi aux Vergers un caractère d'« îlot », pas entièrement connecté au tissu social et architectural environnant. Le quartier ne constitue ni un lieu de passage ni une véritable centralité commerciale. Ses infrastructures sportives (football, piscine, patinoire) et scolaires, même si situées en périphérie du quartier, lui donnent parfois une intensité autre que résidentielle.

Les Vergers rassemblent une grande variété de types de logements répartis dans 18 bâtiments, dont sept coopératives. Cette diversité favorise une certaine mixité sociale : coopératrices et coopérateurs investis depuis les débuts du projet, propriétaires installés dans une perspective de long terme, ou encore ménages ayant obtenu un logement sans faire le choix de sa localisation. Ces profils apportent richesse et diversité, mais ne partagent pas nécessairement les mêmes aspirations ni le même mode de vie.

Malgré ces différences, plus de 90 % des habitantes et habitants se déclarent satisfaits de leur logement et du quartier, qu'ils décrivent comme calme, vert, convivial et durable. Le quartier apparaît particulièrement adapté aux familles avec enfants, grâce à ses aménagements et services. En revanche, d'autres profils, comme les jeunes adultes sans enfants ou les personnes âgées s'y sentent parfois moins intégrés.

L'étude pointe aussi des pistes d'amélioration, notamment en matière de mobilité. Les piétons et cyclistes se disent très satisfaites et satisfaits, mais la desserte en transports publics (notamment la ligne 18) est parfois jugée insuffisante. Le parking souterrain permet d'offrir une Esplanade des Récréations piétonne, mais elle peut poser néanmoins des difficultés aux personnes âgées ou à mobilité réduite.

L'étude montre que la localisation du logement dans le quartier influence la qualité de vie. Les espaces publics piétons contribuent à un environnement apaisé, mais certains secteurs concentrent les nuisances. La rue des Arpenteurs, en contrebas du quartier, cumule circulation, congestion et insécurité routière à proximité de l'école. Les immeubles longeant la route de Meyrin subissent quant à eux les nuisances d'un axe très fréquenté, avec notamment la sortie d'un tunnel routier. C'est aussi dans ce secteur — probablement le moins vert du quartier — que sont rapportés des incivilités, petite délinquance, trafic de stupéfiants et nuisances nocturnes liées à des regroupements. Les matchs de foot, les places de jeux et les écoles internationales figurent également parmi les « points chauds » identifiés. En ce qui concerne les écoles internationales, des médiations ont permis de trouver certains compromis, suggérant que de telles démarches pourraient concerner d'autres situations problématiques.

Les bâtiments présentent des différences notables (hauteur, matériaux, végétalisation, locaux communs), influençant la dynamique sociale. Les immeubles constituent l'échelle privilégiée pour la sociabilité de voisinage et les projets collectifs. C'est particulièrement le cas dans les coopératives. Cette vitalité des voisinages d'immeuble constitue un atout, mais elle rend plus difficile une mobilisation à l'échelle du quartier. Difficile par exemple de mobiliser largement les habitantes et habitants des Vergers autour de problématiques localisées, comme le bruit. L'association de quartier peine par ailleurs à trouver des forces vives, les habitantes et habitants actifs désireux de s'investir consacrant déjà beaucoup d'énergie à leur immeuble ou à leur coopérative.

Les habitantes et habitants expriment des attentes élevées envers la commune, parfois teintées de frustration, notamment concernant la gestion des nuisances (bruits, déchets), des commerces ou des équipements. Cette exigence est renforcée par la logique participative qui a accompagné la conception du quartier. Malgré ces critiques, le sentiment d'appartenance reste fort : 92 % des personnes interrogées se disent fières d'habiter aux Vergers.

Notre étude décrit ainsi une grande qualité de vie dans le quartier des Vergers, et une satisfaction très largement partagée. Des points d'attention subsistent, notamment en ce qui concerne la prise en compte des habitantes et habitants ne disposant pas de relais établis, afin que toutes les voix soient entendues. Un autre point consiste en l'équilibre entre la vie sociale et associative liée aux immeubles et les démarches à l'échelle du quartier, pour dépasser les logiques d'immeuble et favoriser la cohésion sociale. Enfin, à plus long terme, il s'agira également d'anticiper le vieillissement d'une population aujourd'hui majoritairement familiale, en adaptant l'offre aux besoins futurs (mutations d'appartements, logements adaptés) afin d'éviter que de grands logements restent occupés par de petits ménages.

Pour terminer, signalons que cette étude, aux côtés de celles sur l'écoquartier de la Jonction à Genève et de la Chapelle à Lancy permettra de créer un guide pratique pour systématiser l'évaluation de la qualité de vie dans les quartiers planifiés par le Canton. Un rapport comparatif complète et approfondit certains points traités ici, notamment sur les déterminants de la qualité de vie et ses déclinaisons en fonction des modes de vie.

4.1. Points forts et points d'attention

Mobilité

- **Point fort** : Quartier favorable aux piétons et cyclistes, avec une Esplanade piétonne libérée des voitures grâce au parking souterrain.
- **Point d'attention** : Transports publics jugés insuffisants (notamment la ligne 18) et accès au parking moins adapté aux personnes à mobilité réduite.

Espaces publics et nuisances

- **Point fort** : Espaces publics piétons qui contribuent à un environnement apaisé et à la qualité de vie.
- **Point d'attention** : Certains secteurs cumulent nuisances (bruit, trafic, insécurité routière, incivilités, petite délinquance, regroupements nocturnes), en particulier à proximité de la rue des Arpenteurs et de la route de Meyrin. La cohabitation avec les terrains de football pourrait faire l'objet d'une médiation (certains terrains sont plus éloignés des immeubles, mais semblent utilisés moins fréquemment).

Vie associative et sociabilité

- **Point fort** : Forte vie sociale au sein des immeubles de coopératives, favorisant des dynamiques collectives de voisinage.
- **Point d'attention** : Mobilisation moins forte à l'échelle du quartier, l'association de quartier semble manquer de forces.

Relation avec la commune

- **Point fort** : Sentiment d'appartenance très fort, 92 % des habitantes et habitants se disent fiers de vivre aux Vergers.
- **Point d'attention** : Attentes élevées et parfois frustrations vis-à-vis de la commune concernant la gestion des nuisances, commerces et équipements.